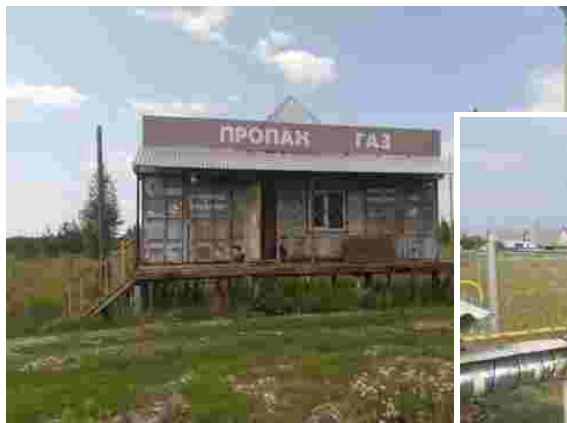




МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ
ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

ОЦЕНКА ВЫСШЕЙ ПРОБЫ



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

№ с15377-1 **Объекты:**

Недвижимое имущество согласно
инвентаризационных ведомостей №№ 5 (кроме п.
7,8,9,11,12,16), 6 от 26.04.2019 г.

Дата оценки:
30 апреля 2019 г.

Дата составления отчета:
20 августа 2019 г.



Заказчик:
Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис"

Россия, Ульяновск 2019 г.

Оглавление.

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	9
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
Перечень полученных от заказчика документов.....	14
Анализ представленной Заказчиком информации.....	15
Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки, фотографии и другие факторы и характеристики объекта оценки.....	16
Описание и анализ локального местоположения	27
Анализ наиболее эффективного использования.....	32
АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	44
Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	56
Обзор состояния рынка земельных участков Ульяновской области.....	59
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка земельных участков Ульяновской области.....	63
Обзор состояния рынка нежилкой недвижимости Ульяновской области.....	67
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка нежилкой недвижимости Ульяновской области.....	71
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	75
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	93
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	95
МЕТОДОЛОГИЯ.....	95
Специальные термины и определения.....	95
Процесс оценки.....	96
Основные подходы, применяемые при оценке	97
РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....	100
Расчет стоимости прав оцениваемых земельных участков.....	100
Расчет стоимости объекта оценки.....	130
Доходный подход.....	161
Согласование полученных результатов.....	162
Используемая нормативная и методическая литература.....	168
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	169
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	170
Приложение № 1. Документы заказчика.....	170
Приложение № 2. Информационные материалы и ссылки.....	241
Приложение № 3. Копии документов оценщиков.....	302

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**Рыночная стоимость
объектов оценки по состоянию на 30 апреля 2019 г.
с учетом округления составляет:**

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание одноэтаж.нежилое, площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, адрес: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.	85 900,00	71 583,33
2	Здание нежилое (здание гаража) площадью 162,70 кв.м., кад. №73:14:030106:566, адрес: Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А	271 000,00	225 833,33
3	Здание нежилое (пункт врем.хран.и реализ.быт.баллонов)площадью 50,90 кв.м., кад. №73:18:020201:119, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	75 500,00	62 916,67
4	Здание нежилое (пункт времен.хран. и реал.газ. баллонов) площадью 39,32 кв.м., кад. №73:07:050204:480, адрес: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.	60 400,00	50 333,33
5	Здание нежилое (наполнительное отделение, склад газовых баллонов) площадью 208,1 кв.м., кад. №73:22:010207:322, адрес: Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.	336 100,00	280 083,33
6	Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, адрес: Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	748 000,00	623 333,33
10	Забор РОП Тереньга 45*35*15*15, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	137 000,00	114 166,67
13	Земельный участок площадью 3268 кв.м., кад. №73:05:021106:86, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	526 000,00	526 000,00
14	Земельный участок площадью 831,40 кв.м., кад.№73:14:030106:407, разрешенное использование: размещение здания гаража, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89А.	113 000,00	113 000,00
15	Земельный участок площадью 3300 кв.м., кад. №73:07:050209:115, разрешенное использование: для размещения пункта временного хранения и реализации газовых баллонов СУГ. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская.	450 000,00	450 000,00
17	Земельный участок площадью 2808 кв.м., кад. № 73:18:020201:74, разрешенное использование: под пунктом временного хранения и реализации бытовых баллонов со сжиженным газом.Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д.1Б.	383 000,00	383 000,00

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
18	Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, Заволжский р-он, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному.	366 000,00	305 000,00
	Итого	3 551 900,00	3 205 250,00

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 6	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Право аренды Земельный участок (Барыш, ул. Механизаторов,71) Инв №00000758(Газ пром газораспределение Ульяновск)	446 000,00	371 666,67
2	Право аренды Земельный участок (р.п. Кузоватово, Красноармейская,72) Инв №00000778 (Газпром газораспределение Ульяновск)	49 200,00	41 000,00
3	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 1 пр. Инженерный, д.30) Инв №00000760	3 987 000,00	3 322 500,00
4	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 3 Московское шоссе,5Е) Инв №00000759	7 787 000,00	6 489 166,67
	Итого	12 269 200,00	10 224 333,33

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (с изменениями) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

Технический директор ООО «МДЦ»
 Оценщик I категории

М.П. Цыплов

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор № с15377 от 30 апреля 2019 г.
Объект оценки, местоположение объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество согласно инвентаризационных ведомостей №№ 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16), 6 от 26.04.2019 г.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	• право собственности на недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости №5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16) от 26.04.2019 г., • право аренды на недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости №6 от 26.04.2019 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис", ОГРН: 1027301576400 от 25.11.2002 г., Адрес (место нахождения) юридического лица: 432026, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д.22 Ж
Балансовая стоимость объекта оценки	согласно инвентаризационных ведомостей №№ 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16), 6 от 26.04.2019 г.
Порядковый номер отчета	№ с15377-1
Дата оценки (дата проведения оценки)	30 апреля 2019 г.
Дата составления отчета	20 августа 2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1.Расчет рыночной стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2.Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для совершения сделки купли-продажи. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. 3.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в иных целях без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Величина стоимости, полученная в рамках подходов:

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Здание одноэтаж.нежилое, площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, адрес: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.	не применялся	85 906,26	не применялся
2	Здание нежилое (здание гаража) площадью 162,70 кв.м., кад. №73:14:030106:566, адрес: Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А	не применялся	270 853,20	не применялся

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Затратный	Сравнитель- ный	Доходный
3	Здание нежилое (пункт врем.хран.и реализ.быт.баллонов)площадью 50,90 кв.м., кад. №73:18:020201:119, адрес: Ульяновская обл., Терень-гульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	не применялся	75 454,67	не применялся
4	Здание нежилое (пункт времен.хран. и реал.газ. баллонов) площадью 39,32 кв.м., кад. №73:07:050204:480, адрес: Ульяновская обл., Майн-ский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.	не применялся	60 401,81	не применялся
5	Здание нежилое (наполнительное отделение, склад газовых баллонов) площадью 208,1 кв.м., кад. №73:22:010207:322, адрес: Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.	не применялся	336 083,58	не применялся
6	Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, адрес: Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	747 823,25	не применялся	не применялся
10	Забор РОП Тереньга 45*35*15*15, адрес: Ульяновская обл., Терень-гульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	137 227,55	не применялся	не применялся
13	Земельный участок площадью 3268 кв.м., кад. №73:05:021106:86, раз-решенное использование: для общественно-деловых целей, местопо-ложением: установлено относительно ориентира, расположенного в гра-ницах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Карсун-ский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	не применялся	526 049,96	не применялся
14	Земельный участок площадью 831,40 кв.м., кад.№73:14:030106:407, разрешенное использование: размещение здания гаража, Местоположе-ние установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Сенгилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89А.	не применялся	113 294,88	не применялся
15	Земельный участок площадью 3300 кв.м., кад. №73:07:050209:115, раз-решенное использование: для размещения пункта временного хранения и реализации газовых баллонов СУГ. Местоположение установлено от-носительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская.	не применялся	449 691,00	не применялся
17	Земельный участок площадью 2808 кв.м., кад. № 73:18:020201:74, раз-решенное использование: под пунктом временного хранения и реализа-ции бытовых баллонов со сжиженным газом.Местоположение установ-лено относительно ориентира, расположенного в границах участка. По-чтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д.1Б.	не применялся	382 646,16	не применялся
18	Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002, ад-рес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, Заволжский р-он, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному.	365 763,79	не применялся	не применялся

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 6	Затратный	Сравнитель- ный	Доходный
1	Право аренды Земельный участок (Барыш, ул. Механизаторов,71) Инв №00000758(Газ пром газораспределение Ульяновск)	не применялся	446 204,06	не применялся
2	Право аренды Земельный участок (р.п. Кузоватово, Красноармейская,72) Инв №00000778 (Газпром газораспределение Ульяновск)	не применялся	49 186,50	не применялся
3	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 1 пр. Инженерный, д.30) Инв №00000760	не применялся	3 987 332,57	не применялся
4	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 3 Московское шоссе,5Е) Инв №00000759	не применялся	7 786 638,86	не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание одноэтаж.нежилое, площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, адрес: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.	85 900,00	71 583,33
2	Здание нежилое (здание гаража) площадью 162,70 кв.м., кад. №73:14:030106:566, адрес: Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А	271 000,00	225 833,33
3	Здание нежилое (пункт врем.хран.и реализ.быт.баллонов)площадью 50,90 кв.м., кад. №73:18:020201:119, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	75 500,00	62 916,67
4	Здание нежилое (пункт времен.хран. и реал.газ. баллонов) площадью 39,32 кв.м., кад. №73:07:050204:480, адрес: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.	60 400,00	50 333,33
5	Здание нежилое (наполнительное отделение, склад газовых баллонов) площадью 208,1 кв.м., кад. №73:22:010207:322, адрес: Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.	336 100,00	280 083,33
6	Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, адрес: Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	748 000,00	623 333,33
10	Забор РОП Тереньга 45*35*15*15, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	137 000,00	114 166,67
13	Земельный участок площадью 3268 кв.м., кад. №73:05:021106:86, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	526 000,00	526 000,00
14	Земельный участок площадью 831,40 кв.м., кад.№73:14:030106:407, разрешенное использование: размещение здания гаража, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Сенгилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89А.	113 000,00	113 000,00
15	Земельный участок площадью 3300 кв.м., кад. №73:07:050209:115, разрешенное использование: для размещения пункта временного хранения и реализации газовых баллонов СУГ. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская.	450 000,00	450 000,00
17	Земельный участок площадью 2808 кв.м., кад. № 73:18:020201:74, разрешенное использование: под пунктом временного хранения и реализации бытовых баллонов со сжиженным газом.Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д.1Б.	383 000,00	383 000,00
18	Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, Заволжский р-он, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному.	366 000,00	305 000,00
Итого		3 551 900,00	3 205 250,00

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 6	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Право аренды Земельный участок (Барыш, ул. Механизаторов, 71) Инв №00000758(Газ пром газораспределение Ульяновск)	446 000,00	371 666,67
2	Право аренды Земельный участок (р.п. Кузоватово, Красноармейская, 72) Инв №00000778 (Газпром газораспределение Ульяновск)	49 200,00	41 000,00
3	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 1 пр. Инженерный, д.30) Инв №00000760	3 987 000,00	3 322 500,00
4	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 3 Московское шоссе, 5Е) Инв №00000759	7 787 000,00	6 489 166,67
	Итого	12 269 200,00	10 224 333,33

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, местоположение объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество согласно инвентаризационных ведомостей №№ 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16), 6 от 26.04.2019 г.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	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»
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	• право собственности на недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости №5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16) от 26.04.2019 г., • право аренды на недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости №6 от 26.04.2019 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис", ОГРН: 1027301576400 от 25.11.2002 г., Адрес (место нахождения) юридического лица: 432026, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д.22 Ж
Информация о наличии ограничений (обременения) недвижимости	Согласно Выписке из ЕГРН № 73-0-1-69/4009/2019-112 от 15.03.2019 г.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки купли-продажи
Задачи оценки	Оценка для совершения сделки купли-продажи
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки)	30 апреля 2019 г.
Срок проведения оценки	С 30 апреля 2019 г. по 20 августа 2019 г.
Дата составления отчета	20 августа 2019 г.
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

Допущения, на которых должна основываться оценка, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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. Оценщиком сделано допущение о том, что с даты оценки (30 апреля 2019 г.) до даты осмотра (08 августа 2019 г.) никаких изменений, влияющих на рыночную стоимость, с объектом оценки не произошло.

3. При различиях в величинах площадей объектов оценки, указанных в правоудостоверяющих и технических документах, для расчетов принимаются значения площадей, указанные в правоудостоверяющих документах, так как оцениваются объекты и площади, права на которые официально зарегистрированы.

4. Оценщики не несут ответственности за дефекты объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме визуального осмотра и изучения документации.

5. Оценщики не принимают на себя ответственность за бухгалтерскую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследуемому объекту, несет владелец объекта.

6. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

7. 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.

8. 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).

9. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и

выводов отчета является некорректным.

10. Мнение оценщиков 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. Оценщики не принимают 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.

11. 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.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта, которая может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик:	Организационно-правовая форма: Закрытое акционерное общество Полное наименование: Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис", Сокращенное наименование: Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис", ОГРН: 1027301576400 от 25.11.2002 г., Адрес (место нахождения) юридического лица: 432026, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д.22 Ж
Исполнитель, юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр». Сокращенное наименование: ООО «МДЦ». ОГРН 1147326002768 от 27.11.2014 г. Место нахождения: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а. Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями статьи 15.1. Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
Сведения о страховании Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах», договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки серия № 433-552-062474/18 от «06» сентября 2018 г., лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период действия договора страхования начинается с 21.09.2018 г., и заканчивается 20.09.2019 г.; Сертификат от 06.09.2018 г. к договору страхования № 433-552-062474/18 от «06» сентября 2018 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия договора с 21.09.2018 г. по 20.09.2019 г.
Оценщик	<u>Цыплов Михаил Петрович</u> , технический 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». Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552-003474/19 от 17.01.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 05.02.2019 г. по 04.02.2020 г. Сертификат от 17.01.2019 г. к договору страхования № 433-552-003474/19 от 17.09.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 05.02.2019 г. по 04.02.2020 г. Является членом НП АРМО (Москва, улица Ленинская Слобода, д. 19) 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» №000188-1 от 25.09.2017 г. выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №10 от 25.09.2017 г. Место нахождения оценщика: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а. 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 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» Доверенность №02/19 от 01.01.19 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Цыплов Михаил Петрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Цыплов Михаил Петрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Цыплов Михаил Петрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- 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 № с15377 от 30 апреля 2019 г.
2	Правоудостоверяющие документы на недвижимое имущество	Выписка из ЕГРП от 08.12.2016 г. Свидетельство о государственной регистрации права 73-АТ № 931777 от 26.10.2009 г. Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА № 030372 от 28.07.2010 г. Свидетельство о государственной регистрации права 73 АТ № 718022 от 18.06.2008 г. Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА № 132401 от 24.01.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА № 502773 от 26.12.2012 г. Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА № 509291 от 06.02.2013 г. Выписка из ЕГРН № 73-0-1-69/4009/2019-112 от 15.03.2019 г.
3	Технические документы на недвижимое имущество	Разрешение на строительство № 73-73-312-2016 от 11.07.2016 г. Кадастровый паспорт здания от 22.09.2009 г. План недвижимого имущества от 24.06.2010 г., Кадастровый паспорт здания от 24.06.2010 г. План недвижимого имущества от 27.11.2007 г. Кадастровый паспорт здания от 02.04.2010 г. Кадастровый паспорт сооружения от 24.05.2011 г. Технический паспорт от 18.01.2011
4	Правоудостоверяющие документы на земельные участки	Договор аренды земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства № 24/02/А-2017-47 от 10.02.2017 г. Договор аренды земельного участка № 24-3-976 от 25.04.2011 г. Свидетельство о государственной регистрации права 73-АТ № 994711 от 04.02.2010 г. Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА № 091524 от 29.12.2010 г. Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА № 399038 от 06.07.2012 г. Договор аренды земельного участка № 40 от 14.09.2004 г., Договор субаренды земельного участка № 125-003-07/1 от 01.02.2011 г. Договор № 1352-003-07/1 от 19.12.2012 г. Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА № 509292 от 06.02.2013 г. Выписка из ЕГРН № 73-0-1-69/4009/2019-112 от 15.03.2019 г.
5	Технические документы на земельные участки	Кадастровый паспорт земельного участка № 7325/214/09-2926 от 18.12.2009 г. Кадастровый паспорт земельного участка № 7325/222/10-479 от 02.12.2010 г. Кадастровый паспорт земельного участка № 73-02/11-7863 от 15.09.2011 г.
6	Информация о доходах и расходах по эксплуатации	Отсутствует

№ п/п	Запрашиваемая информация	Полученный документ (информация)
7	Информация о балансовой стоимости	Инвентаризационная опись основных средств №5 от 26.04.2019 г., Инвентаризационная опись основных средств №6 от 26.04.2019 г.
8	Прочие документы	Отсутствуют

План процесса оценки

1.	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2.	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3.	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4.	Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5.	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6.	Осуществление расчетов	Проведено
7.	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8.	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено

Анализ достаточности и достоверности полученной информации

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии правоудостоверяющих, технических и других документов сняты с оригиналов указанных документов. Обязанность по доказательству достоверности информации, указанной в вышеприведенных документах, лежит на Заказчике.
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 них (Реквизиты документов приведены выше, копии приведены в Приложении к настоящему отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемой недвижимости, характеристикам объектов, 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: Согласно Выписке из ЕГРН № 73-01-69/4009/2019-112 от 15.03.2019 г., что подтверждается данными официального портала Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/ , скриншоты приведены в приложении к настоящему отчету).

Вывод: На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки.

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

Осмотр объекта оценки

Осмотр объектов оценки производился представителем Оценщика 08 августа 2019 г. в присутствии представителя Заказчика.

Описание объекта оценки

Объектом оценки является: Недвижимое имущество согласно инвентаризационных ведомостей № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16), 6 от 26.04.2019 г.. Объекты оценки представляют собой:

- наполнительные отделения, пункты временного хранения и реализации газовых баллонов с относящимися к ним земельными участками (по адресам: Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А, Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б, Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В, Ульяновская обл., г. Барыш, ул. Механизаторов, д.71);
- сооружения бывшей АГЗС с относящимся к ней земельным участком (по адресу: Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72);
- бывшее здание операторской на земельном участке под объект придорожного сервиса (по адресу: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.);
- незавершенный строительством объект по обслуживанию автомобилей с относящимся к нему земельным участком (по адресу: г. Ульяновск, Заволжский р-он, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному);
- право аренды земельного участка по адресу: г. Ульяновск, Московское шоссе,5Е

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов недвижимости:

Правообладатель	Закрытое акционерное общество "Газнефтесервис", ОГРН: 1027301576400 от 25.11.2002 г., Адрес (место нахождения) юридического лица: 432026, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д.22 Ж
Прошлые и ожидаемые доходы и затраты	Информация о прошлых доходах и расходах не предоставлена Ожидаемые доходы — согласно АНЭИ, на уровне средних значений по объектам рассматриваемого типа. Ожидаемые затраты на уровне средних затрат по объектам рассматриваемого типа.
Год постройки	Согласно предоставленным техническим документам
Год проведения последнего капитального ремонта	Информация отсутствует
Этажность зданий	1 этаж
Данные о перепланировке	Перепланировок, затрагивающих несущие конструкции, не производилось. Планировка соответствует данным технических документов
Текущее использование объектов	В качестве производственно-складской недвижимости (наполнительные отделения, пункты временного хранения и реализации газовых баллонов), остальные объекты не используются

Данные о правах и обременениях:

(согласно Выписке из ЕГРН № 73-0-1-69/4009/2019-112 от 15.03.2019 г. и данным официального портала Росреестра <https://rosreestr.ru/wps/portal/>, скриншоты в приложении к отчету)

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Вид права	Обременение
1	Здание одноэтаж.нежилое, площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, адрес: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.	№ 73-73-10/003/2013-143 от 06.02.2013 (Собственность)	№ 73:05:021001:339-73/010/2017-2 от 27.10.2017 (Ипотека)
2	Здание нежилое (здание гаража) площадью 162,70 кв.м., кад. №73:14:030106:566, адрес: Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А	№ 73-01/07-37/2004-478 от 29.04.2004 (Собственность)	Не зарегистрировано
3	Здание нежилое (пункт врем.хран.и реализ.быт.баллонов)площадью 50,90 кв.м., кад. №73:18:020201:119, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	№ 73-73-04/023/2010-429 от 28.07.2010 (Собственность)	Не зарегистрировано
4	Здание нежилое (пункт времен.хран. и реал.газ. баллонов) площадью 39,32 кв.м., кад. №73:07:050204:480, адрес: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.	№ 73-73-10/019/2008-062 от 18.06.2008 (Собственность)	Не зарегистрировано
5	Здание нежилое (наполнительное отделение, склад газовых баллонов) площадью 208,1 кв.м., кад. №73:22:010207:322, адрес: Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.	№ 73-73-05/054/2010-418 от 24.01.2011 (Собственность)	Арест (согласно Выписке из ЕГРН № 73-0-1-69/4009/2019-112 от 15.03.2019 г.)
6	Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, адрес: Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	№ 73-73-05/061/2012-555 от 26.12.2012 (Собственность)	№ 73:06:040102:965-73/005/2018-1 от 01.02.2018 (Иные ограничения (обременения) прав)
10	Забор РОП Тереньга 45*35*15*15, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	не зарегистрирован	-

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Вид права	Обременение
13	Земельный участок площадью 3268 кв.м., кад. №73:05:021106:86, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	№ 73-73-10/003/2013-144 от 06.02.2013 (Собственность)	№ 73:05:021106:86-73/010/2017-2 от 27.10.2017 (Ипотека)
14	Земельный участок площадью 831,40 кв.м., кад. №73:14:030106:407, разрешенное использование: размещение здания гаража, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Сенгилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89А.	№ 73-73-04/017/2010-024 от 04.02.2010 (Собственность)	Не зарегистрировано
15	Земельный участок площадью 3300 кв.м., кад. №73:07:050209:115, разрешенное использование: для размещения пункта временного хранения и реализации газовых баллонов СУГ. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская.	№ 73-73-10/027/2012-483 от 06.07.2012 (Собственность)	Не зарегистрировано
17	Земельный участок площадью 2808 кв.м., кад. № 73:18:020201:74, разрешенное использование: под пунктом временного хранения и реализации бытовых баллонов со сжиженным газом. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д.1Б.	№ 73-73-04/038/2010-137 от 17.09.2010 (Собственность)	Не зарегистрировано
18	Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, Заволжский р-он, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному.	№ 73-73/001-73/001/253/2016-533/1 от 08.12.2016 (Собственность)	Не зарегистрировано

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 6	Вид права	Обременение
1	Право аренды Земельный участок (Барыш, ул. Механизаторов,71) Инв №00000758(Газ пром газораспределение Ульяновск)	Долгосрочная аренда	Субаренда части площадью 1949 кв.м.
2	Право аренды Земельный участок (р.п. Кузоватово, Красноармейская,72) Инв №00000778 (Газпром газораспределение Ульяновск)	Краткосрочная аренда	
3	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 1 пр. Инженерный, д.30) Инв №00000760	Краткосрочная аренда	№ 73:24:021101:1762-73/001/2017-2 от 21.03.2017 (Аренда)
4	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 3 Московское шоссе,5Е) Инв №00000759	Краткосрочная аренда	

Балансовая стоимость, руб.
(согласно Выписке из ЕГРН № 73-0-1-69/4009/2019-112 от 15.03.2019 г.)

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание одноэтаж.нежилое, площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, адрес: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.	1 723 818,66
2	Здание нежилое (здание гаража) площадью 162,70 кв.м., кад. №73:14:030106:566, адрес: Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А	126 890,05
3	Здание нежилое (пункт врем.хран.и реализ.быт.баллонов) площадью 50,90 кв.м., кад. №73:18:020201:119, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	326 074,39

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Балансовая стоимость, руб.
4	Здание нежилое (пункт времен.хран. и реал.газ. баллонов) площадью 39,32 кв.м., кад. №73:07:050204:480, адрес: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.	331 492,23
5	Здание нежилое (наполнительное отделение, склад газовых баллонов) площадью 208,1 кв.м., кад. №73:22:010207:322, адрес: Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.	1 969 837,54
6	Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, адрес: Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	996 980,89
10	Забор РОП Тереньга 45*35*15*15, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	91 654,09
13	Земельный участок площадью 3268 кв.м., кад. №73:05:021106:86, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	1 360 035,75
14	Земельный участок площадью 831,40 кв.м., кад.№73:14:030106:407, разрешенное использование: размещение здания гаража, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Сенгилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89А.	42 137,51
15	Земельный участок площадью 3300 кв.м., кад. №73:07:050209:115, разрешенное использование: для размещения пункта временного хранения и реализации газовых баллонов СУГ. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская.	25 229,64
17	Земельный участок площадью 2808 кв.м., кад. № 73:18:020201:74, разрешенное использование: под пунктом временного хранения и реализации бытовых баллонов со сжиженным газом.Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д.1Б.	48 999,00
18	Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, Заволжский р-он, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному.	0,00

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 6	Балансовая стоимость, руб.
1	Право аренды Земельный участок (Барыш, ул. Механизаторов,71) Инв №00000758(Газ пром газораспределение Ульяновск)	36 099,38
2	Право аренды Земельный участок (р.п. Кузоватово, Красноармейская,72) Инв №00000778 (Газпром газораспределение Ульяновск)	184,38
3	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 1 пр. Инженерный, д.30) Инв №00000760	399 803,80
4	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 3 Московское шоссе,5Е) Инв №00000759	52 776,84

Параметры и характеристики земельных участков.

Инв.№ / № по порядку	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь ЗУ, кв.м.	Фактическое использование/назначение
00-000088	обл. Ульяновская, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	Земли населённых пунктов	Для объектов общественно-делового значения	73:05:021106:86	3268	под коммерческую недвижимость торговли и сервиса
00-000090	Ульяновская область, р-н. Сенгилеевский, г. Сенгилей, ул. Красноармейская, д. 89 А	Земли населённых пунктов	Размещение здания гаража	73:14:030106:407	831,4	под производственно-складскую недвижимость
00-000089	Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул.	Земли населённых пунктов	Для размещения пункта временного хранения и	73:07:050209:115	3300	под производственно-складскую

Инв.№ / № по порядку	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь ЗУ, кв.м.	Фактическое использование/назначение
	Красноармейская		реализации баллонов СУГ			недвижимость
00-000091	Ульяновская область, р-н Тереньгульский, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1Б	Земли населённых пунктов	Под пунктом временного хранения и реализации бытовых баллонов со сжиженным газом	73:18:020201:74	2808	под производственно-складскую недвижимость
1	обл. Ульяновская, г. Барыш, ул. Механизаторов, дом 71	Земли населённых пунктов	газонаполнительный пункт	73:22:010207:7	3898	под производственно-складскую недвижимость
2	Ульяновская область, Кузоватовский район, р.п. Кузоватово, ул.Красноармейская, д.72	Земли населённых пунктов	Под территорию газового участка	73:06:040102:500	330	под коммерческую недвижимость торговли и сервиса
3	г. Ульяновск, 10 проезд Инженерный, 30	Земли населённых пунктов	под строительство объектов по обслуживанию автомобилей	73:24:021101:176 2	1511	под коммерческую недвижимость торговли и сервиса
4	г. Ульяновск, Московское шоссе, 5Е	Земли населённых пунктов	Объекты по обслуживанию автомобилей	73:19:073201:162 8	2338	под коммерческую недвижимость торговли и сервиса

Параметры и характеристика улучшений

Инв.№	Адрес	Год постройки	Площадь, кв.м./протяженность, п.м.	Объем, куб.м.	Этажность	Назначение
00-000001	обл. Ульяновская, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	1997	30,27	90	1	коммерческая недвижимость торговли и сервиса
00-000098	Ульяновская область, р-н. Сенгилевский, г. Сенгилей, ул. Красноармейская, д. 89 А	1991, 2005	162,70	нет данных	1	производственно-складская недвижимость
00-000100	Ульяновская область, р-н Тереньгульский, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1Б	2006	50,90	125	1	производственно-складская недвижимость
00-000101	Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул. Красноармейская	2005	39,32	97	1	производственно-складская недвижимость
00-000102	обл. Ульяновская, г. Барыш, ул. Механизаторов, дом 71	нет данных	208,10	нет данных	1	производственно-складская недвижимость
00-000103	Ульяновская область, Кузоватовский район, р.п. Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	нет данных	-	-	-	коммерческая недвижимость торговли и сервиса
00-000107	Ульяновская область, р-н Тереньгульский, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1Б	нет данных	110,00	-	-	вспомогательное сооружение

Инв.№	Адрес	Год постройки	Площадь, кв.м./протяженность, п.м.	Объем, куб.м.	Этажность	Назначение
-	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному	-	783,4	2 531	2	объект по обслуживанию автомобилей

Характеристика конструктивных элементов

Инв.№	Материал фундамента	Материал наружных стен	Материал перекрытий	Материал кровли	Наличие инженерных систем	Техническое состояние	Физический износ, %
00-000001	бетонные блоки	металлическое	деревянное	железо	Эл-во, отопление	неудовлетворительное	60%
00-000098	ж/б	кирпич	ж/б	металл	эл-во	удовлетворительное	40%
00-000100	металл. столбы	металл	-	стальная	эл-во	удовлетворительное	40%
00-000101	металл. столбы	металл с утеплителем	металл с утеплителем	профлист	эл-во	удовлетворительное	40%
00-000102	ж/б	кирпич	ж/б	металл	эл-во	удовлетворительное	40%
00-000103	ограждение металлическое, газопровод стальной, емкости для СУГ					удовлетворительное	40%
00-000107	ограждение металлическое					удовлетворительное	40%
-	ж/б	-	-	-	-	удовлетворительное	40%

Характеристики объектов взяты из технической и правоудостоверяющей документации на недвижимое имущество и выявлены при осмотре недвижимости.

Информация об износе и устареваниях

Данные об износе и устареваниях по земельным участкам

Сведения об износе

Земельный участок является невозпроизводимым природным ресурсом и влиянию физического износа не подвержен.

Сведения об устареваниях

Земельные участки не подвержены функциональному и внешнему устареванию.

Данные об износе и устареваниях по недвижимости узкоспециализированного назначения и объектам незавершенного строительства приведены ниже в разделе «Затратный подход».

Данные об износе и устареваниях по остальным объектам:

Сведения об износе

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

Физический износ объекта оценки определен методом разбивания в соответствии с методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Итоговое значение износа (И)

определяется как сумма произведений удельного веса конструктивного элемента ($У_{дкэ}$) на его износ ($И_{кэ}$), деленная на сумму удельных весов конструктивных элементов в здании:

$$И = (\sum (У_{дкэ} \times И_{кэ})) / (\sum У_{дкэ})$$

Описание возможных состояний недвижимости и характерными величинами износа приведено ниже:

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 ненесущих - 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

Физический износ объектов оценки определен в соответствии с методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 в соответствии с таблицей описания возможных состояний недвижимости с характерными величинами износа:

Физический износ сооружений определен в соответствии с пунктом 12 части I Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404.

Итоговое значение износа ($И$) определяется как сумма произведений удельного веса конструктивного элемента ($У_{дкэ}$) на его износ ($И_{кэ}$), деленная на сумму удельных весов конструктивных элементов: $И = (\sum (У_{дкэ} \times И_{кэ})) / (\sum У_{дкэ})$.

Физический износ объектов оценки определен в соответствии с вышеприведенной методикой на уровне 60% (что соответствует характеристике технического состояния «неудовлетворительное») для объекта: Здание одноэтаж. нежилое, площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339. Для остальных объектов физический износ определен в соответствии с вышеприведенной методикой на уровне 40% (что соответствует характеристике технического состояния «удовлетворительное»).

Сведения об устареваниях

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

- функциональное,
- внешнее (экономическое).

Функциональное устаревание – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание, по мнению оценщика, у оцениваемого недвижимого имущества отсутствует, так как объекты соответствуют стандартам и нормам, предъявленным к недвижимости

производственно-складского и коммерческого назначения для торговли и сервиса, вспомогательной недвижимости.

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

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

На рынке предлагаются объекты, сходного назначения с оцениваемыми. 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. Производственно-складская недвижимость пользуется спросом на рынке недвижимости. Анализ указанных выше факторов, дает возможность утверждать об отсутствии внешнего устаревания.

По мнению оценщика у объекта оценки отсутствует внешнее устаревание. Величина внешнего устаревания равна 0,00%.

Фотоматериалы

г.Ульяновск, Заволжский р-он, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному



Московское шоссе, 5Е



Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А



Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.





Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.



Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.





Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72



Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.



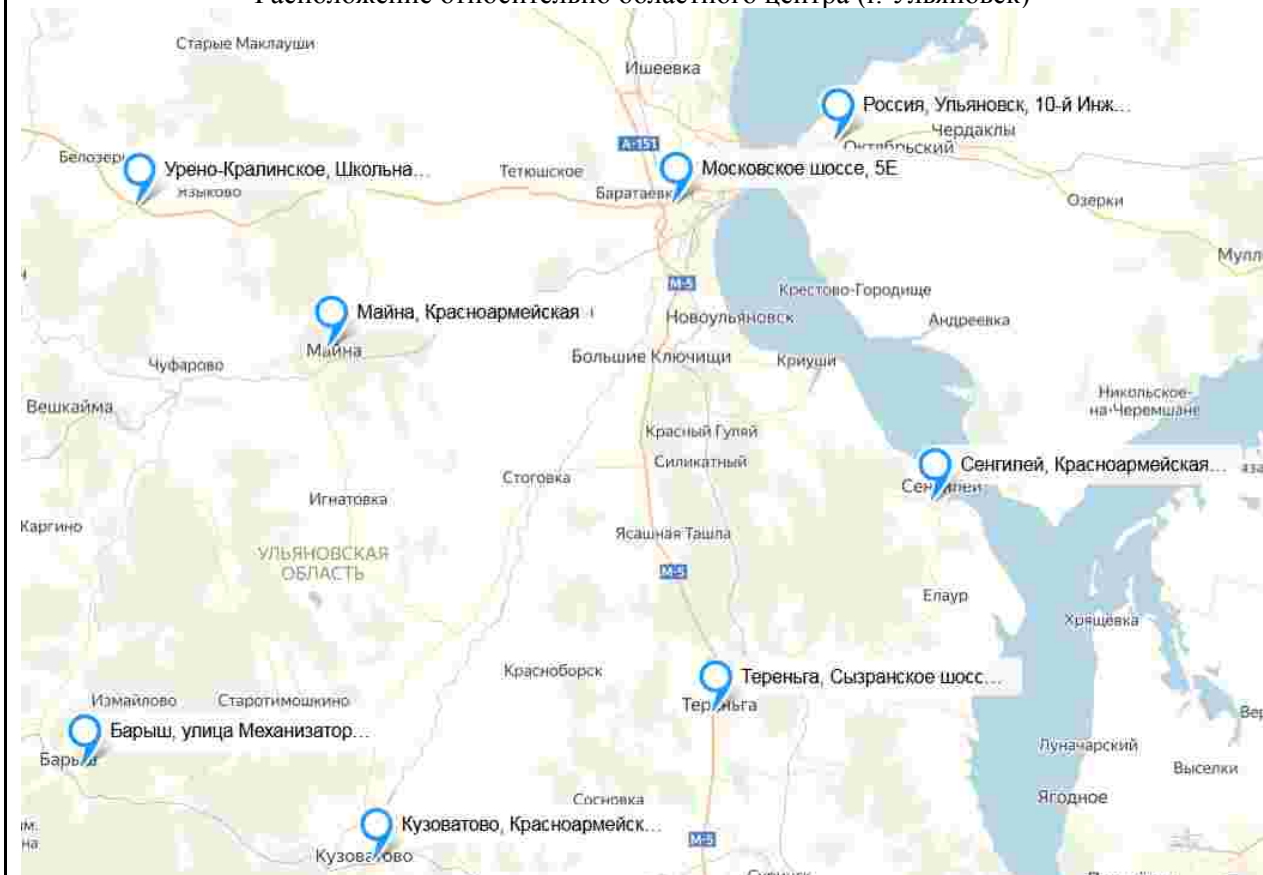


Вывод: Объектами оценки являются здания, сооружения и земельные участки, принадлежащие на праве собственности и аренды ЗАО "Газнефтесервис". В состав объекта оценки входит преимущественно недвижимость производственно-складского назначения, оснащённость коммуникациями — неотапливаемые здания с электроснабжением, кирпичные и металлические, незавершенное строительство здания, сооружения бывшей АГЗС, здание бывшей операторской. Техническое состояние объектов оценки: большинства зданий — удовлетворительное, имеется объект в неудовлетворительном состоянии.

Описание и анализ локального местоположения

Местоположение объектов на карте (источник <https://yandex.ru/map-constructor/>)

Расположение относительно областного центра (г. Ульяновск)



Локальное местоположение, окружение (по данным ПКК Росреестра <https://pkk5.rosreestr.ru/>)

УВЕЛИЧЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 73:24:021101:1762

Земельные участки

1. 73:24:021101:1762
 обл. Ульяновская, г. Ульяновск, р-н Заволжский, юго-восточнее здания АЗС по 10 проезду...

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	73:24:021101:1762
Кад. квартал:	73:24:021101
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Ульяновская, г. Ульяновск, р-н Заволжский, юго-восточнее здания АЗС по 10 проезду Инженерному, д.30
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 105 110,09 руб.
Учтенная площадь:	1 521 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения автомобилей, дорог и их конструктивных элементов
по документу:	под строительство объектов по обслуживанию автомобилей
Кадастровый инженер:	Иотов Максим Сергеевич
Дата постановки на учет:	07.06.2013

УВЕЛИЧЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

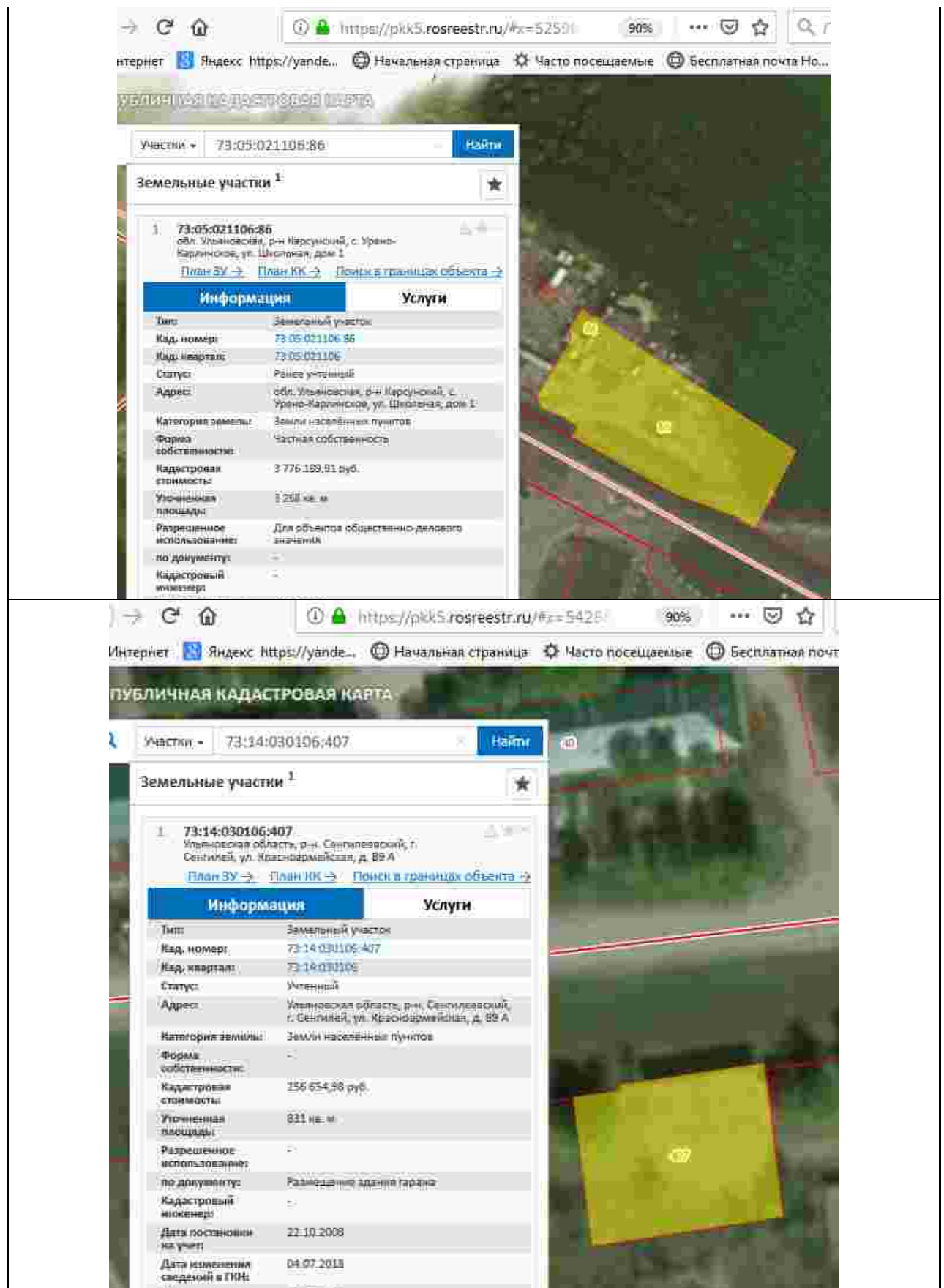
Участки: 73:19:073201:1628

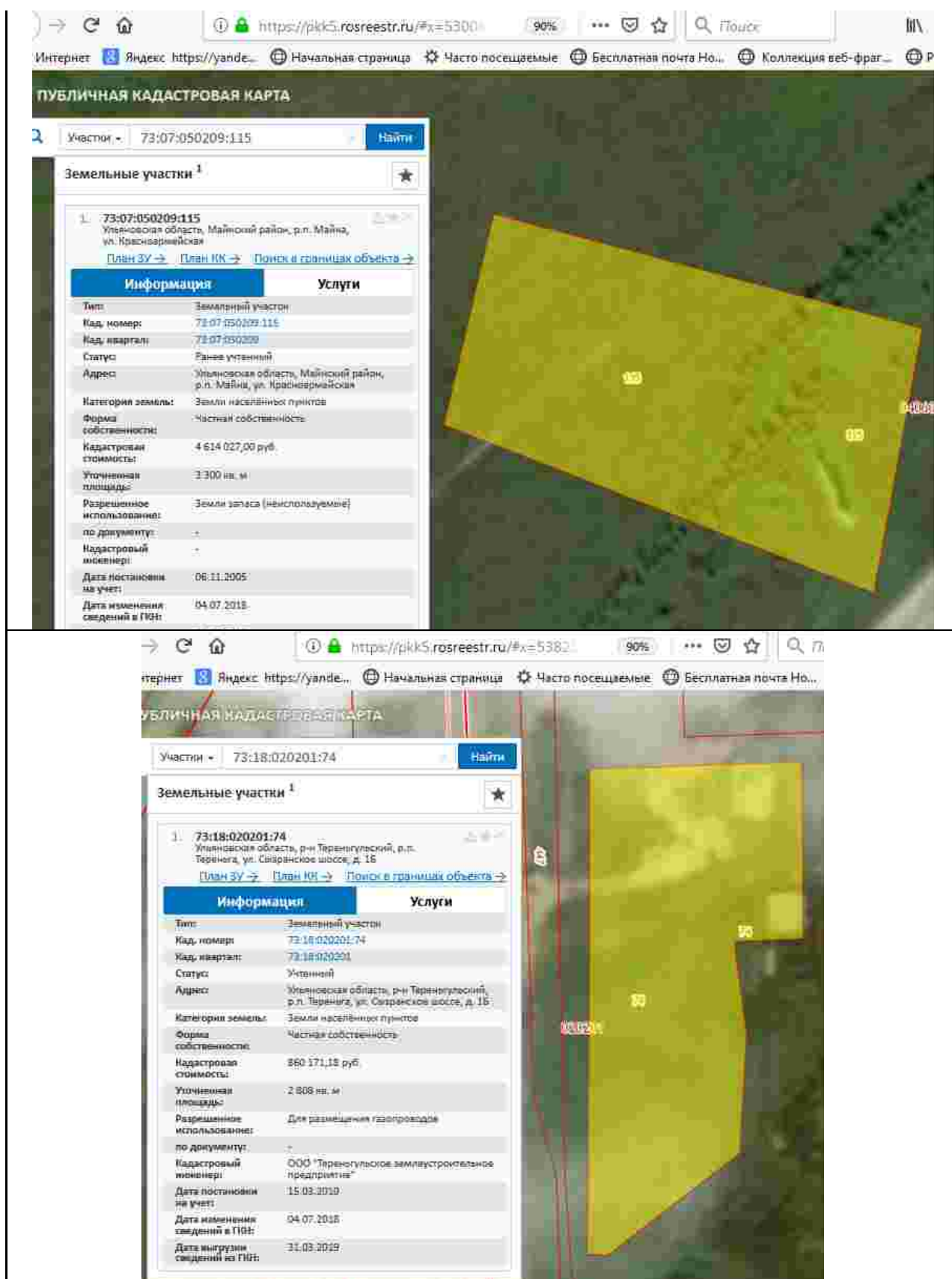
Земельные участки

1. 73:19:073201:1628
 Ульяновская область, г. Ульяновск, Заволжский район, северо-восточнее земельного участка по...

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	73:19:073201:1628
Кад. квартал:	73:19:073201
Статус:	Временный
Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, Заволжский район, северо-восточнее земельного участка по Московскому шоссе, д. 52
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 774 821,92 руб.
Учтенная площадь:	2 338 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
по документу:	для размещения объектов по обслуживанию автомобилей
Кадастровый инженер:	Иотов Максим Сергеевич
Дата постановки на учет:	20.05.2013
Дата изменения сведений в ГИИ:	15.06.2015
Дата выгрузки:	07.12.2015







Ближайшая окружающая застройка	Объекты оценки, расположенные в г. Ульяновске находятся вблизи коммерческой недвижимости и объектов придорожного сервиса. Плотность окружающей застройки ниже среднего, жилой сектор на удалении. Объекты оценки, расположенные за пределами областного центра, находятся вблизи границ населенных пунктов, на въезде/выезде из них, район их также характеризуется наличием нежилых объектов производственно-складской и коммерческой недвижимости в том числе для торговли и сервиса. Плотность окружающей застройки низкая, жилой сектор на удалении.
Застройка микрорайона в целом	Объекты оценки расположены в районах не жилой застройки, где преобладает производственно-складская и коммерческая недвижимость торговли и сервиса. В непосредственной близости от оцениваемых объектов социально значимые объекты отсутствуют.
Уровень деловой активности	Ниже среднего. Объекты оценки располагаются в районах невысокой плотности застройки, жилой сектор на удалении.
Инженерная инфраструктура	У оцениваемых объектов доступны коммуникации, в зданиях имеется электроснабжение.
Транспортная доступность	К объектам оценки ведут асфальтированные подъездные пути, находящиеся в удовлетворительном техническом состоянии. Транспортная доступность к объектам оценки осуществляется за счет частного автотранспорта.
Экологическая обстановка в районе	Показатели экологического состояния района находятся на уровне средних значений по Ульяновской области.

Вывод: Объекты оценки расположены в нежилых районах г. Ульяновска и на въезде/выезде населенных пунктов Ульяновской области. Окружающей застройкой является недвижимость производственно-складского и коммерческого назначения для торговли и сервиса. Транспортная доступность хорошая. Плотность окружающей застройки ниже среднего в областном центре, низкая за его пределами.

Анализ наиболее эффективного использования.

Согласно разделу VI ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

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

Данный принцип означает, что в процессе оценки определяется такое использование, которое

среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки. Иначе говоря, из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование недвижимости, т. е. которому соответствует максимальная стоимость объекта. Оно должно быть вероятным и соответствовать варианту, 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 наилучшего и 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 земельного участка с существующими улучшениями с учетом возможностей их развития

Местоположение

Объекты оценки расположены в нежилых районах г. Ульяновска и на въезде/выезде населенных пунктов Ульяновской области. Окружающей застройкой является недвижимость производственно-складского и коммерческого назначения для торговли и сервиса. Плотность окружающей застройки ниже среднего в областном центре, низкая за его пределами.

Земельный участок (кадастровый № 73:19:073201:1628)

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения				
Общая площадь		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Местоположение	1			
Суммарный балл	1	4	3	0
Итого	8			
Коммерческое назначение				
Общая площадь				4
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем			3	
Местоположение				4
Суммарный балл	0	0	6	8
Итого	14			
Промышленное назначение				
Общая площадь	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Местоположение	1			
Суммарный балл	2	2	3	0
Итого	7			
Социально-культурное назначение				
Общая площадь		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Местоположение		2		
Суммарный балл	0	6	3	0

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Итого	9			

Вывод по методу качественного анализа: В качестве наиболее эффективного варианта использования рассматриваемого земельного участка, по данным вышеприведённой таблицы, является использование в качестве земельного участка под недвижимость коммерческого назначения, суммарный балл которого наиболее высокий.

Объекты рассмотрены в качестве единых объектов недвижимости

Здание площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, являющееся бывшей операторской,

Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965.

Тестирование НЭИ

Варианты использования недвижимости		
Жилая	Торгово-офисная (для торговли и сервиса)	Производственно-складская
Критерий анализа НЭИ: Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. Исходя из анализа состояния и технических параметров объекта, эксперты пришли к следующему выводу:		
Отсутствует физическая возможность использования.	Существует физическая возможность использования без значительной реконструкции и переоборудования, при условии проведения ремонта	Существует физическая возможность использования при условии осуществления значительной реконструкции и переоборудования объекта
Критерий анализа НЭИ: 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, эксперты пришли к следующему выводу:		
Вариант использования юридически не возможен.	Юридические ограничения отсутствуют.	Юридические ограничения отсутствуют.
Критерий анализа НЭИ: Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта, его расположения, доступности и экономической среды проведенного в соответствующий главах настоящего отчета (Описание объекта, Анализ рыночной ситуации), эксперт пришел к следующему выводу:		
-	Вариант финансово целесообразен.	Вариант финансово нецелесообразен, так как величина операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат превышает доход.
Критерий анализа НЭИ: Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как		

Варианты использования недвижимости		
Жилая	Торгово-офисная (для торговли и сервиса)	Производственно-складская
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, эксперты пришли к следующему выводу:		
	Вариант обеспечивает максимальную доходность	Вариант не обеспечивает максимальную доходность

Исходя из анализа НЭИ Оценщик пришел к выводу о варианте использования здания площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, являющегося бывшей операторской, сооружения нежилого (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, в качестве недвижимости для торговли и сервиса, как о наиболее эффективном, т. е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.

Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002

Варианты использования недвижимости		
Жилая	Коммерческое назначение (в том числе придорожный сервис)	Производственно-складская
Критерий анализа НЭИ: Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. Исходя из анализа состояния и технических параметров объекта оценки, оценщики пришли к следующему выводу:		
Отсутствует физическая возможность использования.	Существует физическая возможность использования без значительной реконструкции и переоборудования при условии завершения строительства	Существует физическая возможность использования при условии осуществления значительной реконструкции
Критерий анализа НЭИ: 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, оценщики пришли к следующему выводу:		
Вариант использования юридически не возможен.	Юридические ограничения отсутствуют.	Юридические ограничения отсутствуют.
Критерий анализа НЭИ: Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта оценки, его расположения, доступности и экономической среды проведенного в соответствующий главах настоящего отчета (Описание объекта оценки, Анализ рыночной ситуации), оценщики пришли к следующему выводу:		

Варианты использования недвижимости		
Жилая	Коммерческое назначение (в том числе придорожный сервис)	Производственно-складская
Вариант финансово не целесообразен	Вариант использования в качестве производственно-складской недвижимости при условии завершения строительства финансово целесообразен.	Вариант финансово не целесообразен, так как величина операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат превышает доход.
Критерий анализа НЭИ: Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта. Исходя из анализа реально сложившейся на рынке практики, оценщики пришли к следующему выводу:		
Вариант не обеспечивает максимальную доходность	Вариант использования при условии завершения строительства обеспечивает максимальную доходность.	Вариант не обеспечивает максимальную доходность

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку, объемно-планировочные решения и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта незавершенного строительства является использование его в качестве коммерческой недвижимости придорожного сервиса при условии завершения строительства.

Остальная часть объекта оценки

Тестирование НЭИ

Варианты использования недвижимости			
Жилая	Индустриально-логистическая (со вспомогательными сооружениями)	Торговая	Административно-офисная
Критерий анализа НЭИ: Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. Исходя из анализа состояния и технических параметров объекта оценки, оценщики пришли к следующему выводу:			
Отсутствует физическая возможность использования.	Существует физическая возможность использования без значительной реконструкции и переоборудования для данных объектов.	Существует физическая возможность использования части объекта с учетом значительной реконструкции и переоборудования для данных объектов.	Существует физическая возможность использования части объекта с учетом значительной реконструкции и переоборудования для данных объектов.
Критерий анализа НЭИ: 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, оценщики пришли к следующему выводу:			

Варианты использования недвижимости			
Жилая	Индустриально-логистическая (со вспомогательными сооружениями)	Торговая	Административно-офисная
Вариант использования юридически не возможен.	Юридические ограничения отсутствуют.	Юридические ограничения отсутствуют.	Юридические ограничения отсутствуют.
Критерий анализа НЭИ: Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта оценки, его расположения, доступности и экономической среды проведенного в соответствующий главах настоящего отчета (Описание объекта оценки, Анализ рыночной ситуации), оценщики пришли к следующему выводу:			
-	Вариант финансово целесообразен.	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.
Критерий анализа НЭИ: Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта. Исходя из анализа реально сложившейся на рынке практики, оценщики пришли к следующему выводу:			
	Вариант обеспечивает максимальную доходность.	Вариант не обеспечивает максимальную доходность.	Вариант не обеспечивает максимальную доходность.

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку, объемно-планировочные решения и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть наиболее эффективным использованием рассматриваемых объектов оценки является использованием в качестве производственно-складской недвижимости (со вспомогательными сооружениями).

Расчетные методы анализа НЭИ

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» [Иванова Е. Н.](#)):

1 метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;

2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее

эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Здание площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, являющееся бывшей операторской, Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965.

Расчет наиболее эффективного варианта использования

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем	1			
Общее физическое состояние	1			
Местоположение			3	
Суммарный балл	4	0	6	
Итого	10			
Производственно-складское назначение				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние	1			
Местоположение		2		
Суммарный балл	2	8	0	0
Итого	10			
Коммерческое (торгово-офисное) назначение, в том числе для торговли и сервиса				

Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения				4
Транспортная доступность				4
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние	1			
Местоположение		2		
Суммарный балл	2	4	0	8
Итого	14			

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования здания площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, являющегося бывшей операторской, сооружения нежилого (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, по данным вышеприведённой таблицы является использование в качестве недвижимости коммерческого (торгово-офисного) назначения для торговли и сервиса, суммарный балл которого наиболее высокий.

Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002

Расчет наиболее эффективного варианта использования

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворитель но (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения (при условии завершения строительства)				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем	1			
Общее физическое состояние		2		
Местоположение		2		
Суммарный балл	3	6		
Итого	9			
Коммерческое назначение (в том числе придорожный сервис) (при условии завершения строительства)				
Общая площадь				4
Объемно-планировочные решения			3	
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние		2		
Местоположение			3	
Суммарный балл	0	4	9	4
Итого	17			
Производственно-складское назначение (при условии завершения строительства)				
Общая площадь			3	

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворитель но (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние		2		
Местоположение			3	
Суммарный балл	0	6	9	0
Итого	15			
Социально-культурное назначение (при условии завершения строительства)				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем	1			
Общее физическое состояние		2		
Местоположение		2		
Суммарный балл	3	6		
Итого	9			

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования объекта незавершенного строительства, относящего к объекту оценки, по данным вышеприведённой таблицы является использование его в качестве коммерческой недвижимости придорожного сервиса (при условии завершения строительства), суммарный балл которого наиболее высокий.

Остальные объекты оценки

Расчет наиболее эффективного варианта использования

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Жилые здания и помещения				
Общая площадь			3	
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение	1			
Суммарный балл	2	4	6	0
Итого	12			
Коммерческое назначение				
Общая площадь			3	

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение	1			
Суммарный балл	2	4	6	
Итого	12			
Производственно-складского назначение (со вспомогательными сооружениями)				
Общая площадь			3	
Объемно-планировочные решения			3	
Транспортная доступность			3	
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение				4
Суммарный балл	0	2	12	4
Итого	18			
Социально-культурное назначение				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем			3	
Общее физическое состояние		2		
Местоположение	1			
Суммарный балл	2	6	3	0
Итого	11			

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования рассматриваемых оцениваемых объектов по данным вышеприведенной таблицы является вариант использования их в качестве производственно-складской недвижимости (со вспомогательными сооружениями), суммарный балл которого наиболее высокий.

Вывод: Земельный участок (кадастровый № 73:19:073201:1628): исходя из анализа НЭИ оценщиком сделан вывод о варианте использования рассматриваемой части объекта оценки в качестве земельного участка под недвижимость коммерческого назначения, т. е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход и совпадающем со сложившейся на рынке практикой;

Здание площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, являющееся бывшей операторской, Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965: исходя из анализа НЭИ оценщиком сделан вывод о варианте использования рассматриваемой части объекта

оценки в качестве недвижимости для торговли и сервиса, как о наиболее эффективном, т. е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход и совпадающем со сложившейся на рынке практикой;

Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002: исходя из анализа НЭИ оценщиком сделан вывод о варианте использования рассматриваемой части объекта оценки в качестве коммерческой недвижимости придорожного сервиса при условии завершения строительства.

Остальные объекты оценки: исходя из анализа НЭИ оценщиком сделан вывод о варианте использования рассматриваемой части объекта оценки в качестве производственно-складской недвижимости со вспомогательными сооружениями, как о наиболее эффективном, т. е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.

АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

В соответствии с п.8 з Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, в отчете об оценке должен быть проведен: «з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость; »

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

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В 2016 году России состоялись выборы в Государственную Думу седьмого созыва. По федеральному округу в парламент сумели пройти те же четыре партии, что работали раньше: «Единая Россия», КПРФ, ЛДПР и «Справедливая Россия». Ближайшие выборы в Государственную Думу должны состояться в 2021 году. Следовательно, на законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне.

Очередные выборы Президента России прошли 18 марта 2018 года. В соответствии с Конституцией Российской Федерации, глава государства избран на шестилетний срок путём равного и прямого всеобщего тайного голосования.

Выборы Президента Российской Федерации прошли на 97,3 тыс. избирательных участков в регионах страны и на 401 участке за рубежом. Победу одержал действующий Президент Российской Федерации Владимир Путин с результатом 76,69 % голосов избирателей. Окончательная явка составила 67,54 %.

По данным сайтов: , <https://riafan.ru/>, <https://news.mail.ru/politics/>, <http://tass.ru>, <https://ria.ru>, <http://ru.wikipedia.org/wiki/>, и др

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

Российская Федерация.

Обзор общеэкономической ситуации

Картина деловой активности. Январь 2019 года.

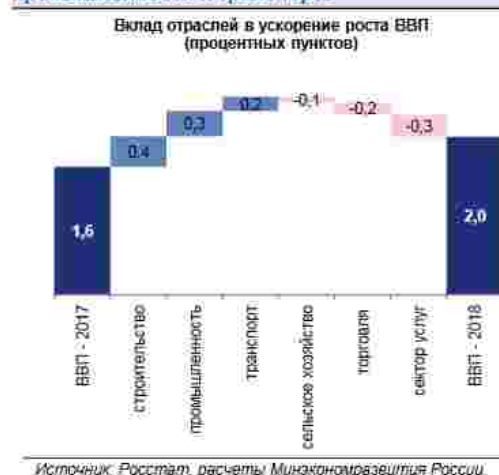
По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0% после роста на 1,6% в 2017 году.

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3%, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

Рис. 1. Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году



Рис. 2. Рост ВВП в 2018 г. ускорился благодаря улучшению динамики строительства, промышленности и транспорта

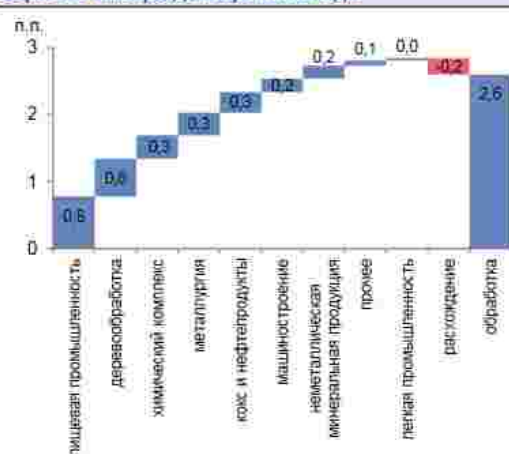


С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9% г/г¹ (в ноябре–1,8% г/г). Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1% г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков (см. «Картина экономики. Ноябрь 2018 года»). Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабо отрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9% (с 2,1% в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4% (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства. Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1% (в 2017 г. – на 2,1%). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9% г/г и 7,2% г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9% г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с

¹ Оценка динамики сельского хозяйства в декабре осуществлена Минэкономразвития на основе имеющейся оперативной статистики по растениеводству и данных по животноводству. В соответствии с Федеральным планом статистических работ отчетные данные по динамике сельского хозяйства за декабрь в целом за 2018 г. будут опубликованы Росстатом 31 января.

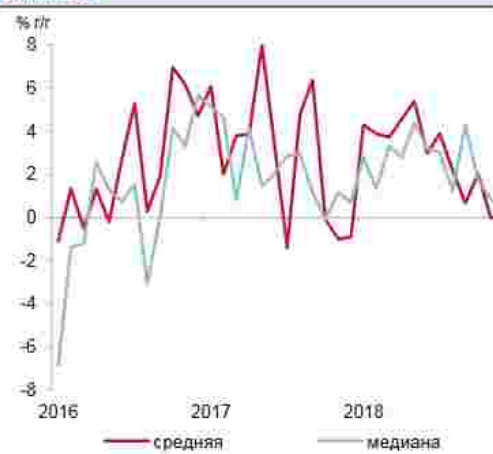
новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7% после падения на 0,2% годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли. Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5% по сравнению с 7,1% в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1% в 2018 г. после 7,6% в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4% с 8,9% в 2017 году. Позитивные тенденции наблюдались и в добыче не нефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2% и 4,6% соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами. Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6% и 2,5% соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта. По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6%) и машиностроение (+1,2%). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9% и 6,8% соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом. Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9% г/г по сравнению с 3,0% г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2% г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе-декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,0*	2,2*	1,9*	1,8*	2,9*	1,5*	2,2*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство**	-	-	-	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>4,1</i>	<i>7,2</i>	<i>6,3</i>	<i>7,8</i>	<i>7,4</i>	<i>4,9</i>	<i>2,2</i>	<i>1,5</i>	<i>2,1</i>
добыча угля	4,2	7,4	6,8	6,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	6,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>2,6</i>	<i>0,9</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>2,7</i>	<i>2,2</i>	<i>4,3</i>	<i>3,7</i>	<i>2,5</i>
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревосаботка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	6,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	<i>1,6</i>	<i>1,2</i>	<i>4,5</i>	<i>2,4</i>	<i>-3,2</i>	<i>0,5</i>	<i>0,5</i>	<i>2,9</i>	<i>-0,4</i>
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	<i>2,0</i>	<i>5,2</i>	<i>3,8</i>	<i>7,0</i>	<i>4,0</i>	<i>4,1</i>	<i>-1,9</i>	<i>-2,3</i>	<i>-2,1</i>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России

**Срок разработки данных за 2018 год в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2019 года

Подготовлено по данным <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/index> (прямая ссылка на документ в формате PDF - http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c/190125_5.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=999d32ab-2c3c-4ec0-b529-320ef0f98d2c)

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

Социально-экономическое положение области в марте 2019 года.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

млн. рублей

	Абсолютные данные 2019		В % к соответствующему периоду 2018	
	март	январь-март	марту	январю-марту
Индекс промышленного производства, %	113,9 ¹⁾	х	103,8	102,7
добыча полезных ископаемых	108,7 ¹⁾	х	99,8	100,3

	Абсолютные данные 2019		В % к соответствующему периоду 2018	
	март	январь-март	марту	январю-марту
Индекс промышленного производства, %	113,9 ¹⁾	х	103,8	102,7
обрабатывающие производства	120,7 ¹⁾	х	109,9	105,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	95,4 ¹⁾	х	82,9	94,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	110,6 ¹⁾	х	136,0	107,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности: ²⁾	26434,7	91981,9	124,2	165,9
добыча полезных ископаемых	713,8	1949,8	107,4	101,8
обрабатывающие производства	22060,8	78665,0	131,5	188,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3008,5	9555,1	88,5	94,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	651,6	1812,0	146,2	113,1
Оборот розничной торговли	16190,6	46034,4	102,2	103,1
Оборот общественного питания	569,4	1656,7	113,5	109,2
Объем платных услуг населению	4996,5	15072,0	97,9	100,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство"	1971,2	6163,9	142,1	109,7
Внешнеторговый оборот, тыс. долларов США за январь-февраль 2019 года	60266,1	100,6	122253,1	81,2
в том числе:				
экспорт товаров	12426,8	58,7	32771,8	51,2
импорт товаров	47839,3	123,5	89481,3	103,5
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	49,4	141,0	77,5	107,2
Индекс потребительских цен, %	100,5 ¹⁾	101,7 ³⁾	105,7	105,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,4 ¹⁾	103,1 ³⁾	106,0	105,1
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних предприятий и организаций (без организаций с численностью менее 15 человек) в фактических ценах за январь-февраль 2019 года	1763,7	2126,3	242,9 ⁴⁾	— ⁴⁾
Задолженность крупных и средних организаций на 1 марта 2019 года				
Дебиторская	х	136695,1	х	х
Кредиторская	х	207113,3	х	х
Среднесписочная численность работающих в экономике (по полному кругу предприятий), за январь-февраль 2019 года, тыс. человек	347,5	347,7	100,5	99,6

	Абсолютные данные 2019		В % к соответствующему периоду 2018	
	март	январь-март	марту	январю-марту
Индекс промышленного производства, %	113,9 ¹⁾	х	103,8	102,7
Численность официально зарегистрированных безработных на 1 апреля 2019 года, тыс. человек	3,4	х	112,8	х
Начисленная средняя заработная плата одного работника за январь-февраль 2019 года				
номинальная, рублей	27855,3	28100,2	103,1	105,0
реальная	х	х	97,7	99,6
¹⁾ К предыдущему месяцу ²⁾ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных платежей. Темп роста ³⁾ К декабрю предыдущего года ⁴⁾ Рассчитан с учетом изменения круга отчитывающихся предприятий и корректировки данных соответствующего периода 2018 года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов				

По данным сайта: http://uln.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/uln/ru/publications/official_publications/

Вывод: Социально-экономические показатели Ульяновской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не исключаются

Город 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.

Итоги социально-экономического развития муниципального образования «город Ульяновск» за январь-февраль 2019 года

На основании данных Территориального органа Росстата по Ульяновской области подведены итоги социально-экономического развития муниципального образования «город Ульяновск» за январь-февраль 2019 года. Основными показателями развития муниципального образования «город Ульяновск» являются показатели работы крупных и средних предприятий города.

Производство

Оборот организаций по всем видам экономической деятельности за январь-февраль 2019 года составил 71,3 млрд. рублей, что в 1,7 раза превышает уровень аналогичного периода прошлого года. Наибольший темп роста наблюдается по обрабатывающему производству – 300%, деятельности в области здравоохранения и социальных услуг – 151,1%, деятельность в области образования – 125,9%, деятельности гостиниц – 109%. В то же время снижение к уровню 2018 года зарегистрировано в таких областях, как: транспортировка и хранение – 71,3%, государственное управление и обеспечение военной безопасности – 95,5%, деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 77,5%, деятельность профессиональная, научная и техническая – 69,8%, деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги – 95,5%.

Динамика более 100 % наблюдается в Засвияжском и Железнодорожном районах, не достигнут уровень 2018 года в Ленинском и Заволжском районе – 98,2%, и 86,7% соответственно. Наибольший темп роста оборота организаций отмечен в Засвияжском районе.

Отгрузка товаров собственного производства промышленными предприятиями за январь-февраль 2019 года составила 44,3 млрд. руб. В анализируемом периоде отмечено увеличение объема отгруженной продукции к уровню аналогичного периода прошлого года на 280%.

По отгрузке товаров собственного производства уровень прошлого года по итогам января-февраля 2019 года превышен Засвияжским и Заволжским районами города. В натуральном выражении наибольший объем отгрузки товаров собственного производства по промышленному производству наблюдается в Засвияжском районе города Ульяновска – более 34,9 млрд.руб., самый низкий показатель отгрузки отмечен – в Железнодорожном районе – 2,05 млрд. руб.

Удельный вес убыточных организаций

В январе 2019г (показатель предоставляется месяцем позже) в действующих ценах (без организаций с численностью менее 15 человек, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) сложился отрицательный сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций города, который составил 72,5 млн. руб. В аналогичный период прошлого года наблюдался отрицательный сальдированный финансовый результат в сумме 1,6 млрд. рублей.

Доля убыточных организаций в январе 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2,8% и составила 31,3%, к предыдущему отчетному периоду отмечено увеличение на 0,2%. В сравнении с январем-декабрем 2018 года сумма убытка крупных и средних организаций уменьшилась с 11,4 млрд. рублей до 2,1 млрд. рублей. Снижение доли убыточных организаций в сравнении с прошлым периодом наблюдается по видам деятельности: - Обрабатывающее производство с 33,2% до 27,9%; - Деятельность в области здравоохранения с 50,0% до 25,0%; - Образование с 31,3% до 25,0%; - Деятельность по операции с недвижимым имуществом с 55,6% до 50,0%. Снижение суммы убытка относительно прошлого периода произошло в сфере «Обрабатывающее производство» с 10,4 млн. рублей до 1,4 млн. рублей. - Доля убыточных организаций от 50% и более: «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов», «Транспортировка и хранение», «Деятельность в области информации и связи», «Деятельность профессиональная, научная и техническая», «Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги». - Доля убыточных организаций от 25% до 50,0%: «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией», «Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания», «Торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов», «Образование», «Деятельность в области здравоохранения», «Деятельность в области культуры, спорта, организация досуга и развлечений», «Строительство».

Строительство

В январе-феврале 2019 года крупными и средними предприятиями и организациями города выполнено работ и услуг по виду деятельности «строительство» на 1436,3 млн. руб. Индекс физического объёма выполненных работ по виду деятельности «строительство» по итогам января-февраля текущего года составил 105,7 % к аналогичному периоду прошлого года.

За анализируемый период на территории города предприятиями и организациями всех форм собственности (не относящихся к субъектам малого предпринимательства численностью работающих свыше 15 человек) введено жилья общей площадью 49,6 тыс. кв. м, что в 1,7 раза больше, чем в январефеврале 2018 года.

По вводу в действие жилых домов Заволжский и Засвияжский районы превысили значения аналогичного периода прошлого года с темпами роста – 400% и 112% соответственно, самый низкий темп роста отмечен в Железнодорожном районе – 79,0 %.

Населением за счёт собственных и заёмных средств в январе-феврале 2019 года построено 572 единицы жилья общей площадью 28,4 тыс. кв. м, или 112,3 % к уровню прошлого года.

Транспорт

Перевозка грузов автотранспортом организаций в январе-феврале 2019 года составила 160,2 тыс. тонн или 91,1 % к январю-февралю 2018 года. Начиная с февраля 2017 года динамика объёма перевозки грузов не достигает уровня в 100 %. Ежегодно показатель снижается, однако меньшими темпами.

Грузооборот автотранспорта предприятий всех видов деятельности по итогам января-февраля 2019 года составил 19,6 млн. т-км, что в 1,7 раза превышает уровень 2018 года.

Перевозка пассажиров автобусами (включая маршрутные таксомоторы) составила 7,7 млн. человек или 96,7 % к январю-февралю 2018 года.

Пассажирооборот автобусов составил 93,7 млн. пасс-км, или 95,5 % к уровню января-февраля прошлого года.

Тенденция снижения показателей деятельности грузового и пассажирского транспорта относительно прошлого года сохраняется.

Потребительский рынок

В январе-феврале 2019 года оборот розничной торговли составил 10544,5 млн. руб. и увеличился к уровню прошлого года на 9,6 %.

В январе-феврале 2019 года крупными и средними предприятиями общественного питания по городу реализовано продукции на сумму 414,3 млн. руб. и темп роста составил 108,0%.

Цены

Индекс потребительских цен (по Ульяновской области) в январе-феврале 2019 года составил 105,38 %, что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 3,48 процентных пункта. В течение 2018 года сохранялась положительная динамика снижения уровня цен, 2019 год начался с роста индекса потребительских цен.

Индекс потребительских цен складывается из трёх составляющих: цены на продовольственные, непродовольственные товары и услуги. Наибольший индекс потребительских цен за январь-февраль 2019 года сложился на услуги – 105,78%, на продовольственные товары он составил 105,35%, самый низкий индекс потребительских цен сложился на непродовольственные товары 105,13 %.

Уровень жизни

Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий города в январе 2019 года составила 33 710,9 руб., что на 104,8 % выше аналогичного периода прошлого года.

Наиболее высокий темп роста номинальной начисленной заработной платы в январе 2019 года отмечен в Ленинском районе 106,0 %, самый низкий – 104,0% в Заволжском районе. В абсолютном выражении наибольший уровень заработной платы наблюдается в Заволжском районе (36 128 руб.), в Железнодорожном районе по-прежнему отмечен самый низкий уровень заработной платы (30 783,9 руб.).

Демография

В январе 2019 года в городе родилось 511 человек. В анализируемом периоде отмечено увеличение рождаемости к аналогичному периоду прошлого года - на 5 человек. Число умерших в городе увеличилось по сравнению с сопоставимым периодом прошлого года на 16 человека и составило 686 человек.

В январе 2019 года во всех районах города наблюдается естественная убыль населения. В Железнодорожном районе убыль составила – 3,54 на 1000 чел. населения (-25 человек), в Засвияжском районе – 4,48 на 1000 чел. населения (-84 человека), в Ленинском районе – 2,53 на 1000 чел. населения (-25 человек) и в Заволжском районе - 1,96 на 1000 чел. населения (36 человек). Наибольшее число родившихся по данным органа статистики отмечено в Заволжском районе – 173 человека и в Засвияжском районе – 169 человек, самый низкий показатель в Железнодорожном районе – 65 человек. Самая высокая смертность в расчете на 1000 человек населения в Засвияжском районе - 13,49 промилле (253 человека) и Железнодорожном районе 12,74 промилле (90 человек). В Заволжском районе города показатель составляет – 11,36 промилле (209 человек) и Ленинском – 12,44 промилле (123 человека).

По данным сайта <http://www.ulmeria.ru/ru/documents/672>

Сенгилеевский район

Сенгилеевский район расположен в западной части Ульяновской области. Протяженность с севера на юг — 42 км, с востока на запад — 37 км. Площадь территории района 1349 кв. км. Район граничит: с севера — с Ульяновским районом, с юга — с Самарской областью, с запада — с Тереньгульским районом, с востока — омывается Куйбышевским водохранилищем. Расстояние до Ульяновска от районного центра — 58 км, до Москвы — 980 км, до Самары — 350 км.

Из общей численности населения 64% составляет городское население, 36% сельское.

По территории района проходит железная дорога, протяженностью 8 км. Железнодорожная станция находится в пос. Красный Гуляй, удаленном от районного центра на расстояние 39 км. Железнодорожное сообщение осуществляется по южному (Адлер, Сочи, Краснодар, Саратов, Волгоград, Сызрань) и северному (Нижевартговск, Казань, Уфа) направлениям.

Акватория р. Волги дает возможность развития речного судоходства. Речной порт расположен в городе Сенгилее.



По данным сайта: <http://www.iic.ultp.ru/oblast/sengiley1.php>

Тереньгульский район

Тереньгульский район был образован 25 января 1935 года в процессе нового районирования Средне-Волжского края.

Тереньгульский район расположен в юго-восточной части Ульяновской области. Граничит с Сенгилеевским, Ульяновским, Майнским, Кузоватовским районами Ульяновской области, с Сызранским и Шигонским районами Самарской области.

Тереньгульский район состоит из Тереньгульского городского и 5 сельских поселений: Михайловское, Белогорское, Красноборское, Ясашно-Ташлинское, Подкуровское.

В районе насчитывается 44 населенных пункта. Районный центр — р.п. Тереньга. Площадь района составляет 1756,3 кв. километров.

В геоморфологическом отношении территория Тереньгульского района расположена в правобережной части области, которая занимает северные и северо-восточные склоны Приволжской возвышенности, являющейся водоразделом рек Волги и Суры. В целом, рельеф представляет собой возвышенную, местами волнисто-бугристую равнину, расчлененную мелкими речками, оврагами и балками на разные по величине водоразделы 2 и 3 порядка. Наиболее сложный рельеф южной и юго-восточной части района. На территории района выделено 142 разновидности почв, из них преобладающие черноземы — 0,56% от общей площади.

По данным сайта: <http://www.iic.ultp.ru/oblast/terengulsky1.php>



Майнский район

Майнский район образован в 1930 году.

Район расположен в центральной части Ульяновской области. На севере район граничит с Цильнинским; на востоке - с Ульяновским; на юге - с Кузоватовским, Барышским; на западе - с Вешкаймским, Карсунским и на северо-западе - с Сурским районами Ульяновской области. Районный центр - рабочий поселок Майна - расположен при станции Майна Куйбышевской железной дороги в 60 километров от города Ульяновска. Территория района составляет 2306 квадратных километров. Через район проходят железнодорожные и автомобильные коммуникации общероссийского значения:

- Ульяновское отделение Куйбышевской железной дороги;
- автотрасса Саранск-Ульяновск-Самара

На территории района расположен самое крупное озеро Ульяновской области - Белолесбязье (длина его 2,3 км, ширина 1,3 км, площадь зеркала воды 217,4 га). В районе озера находится исток реки Гуца - левого притока реки Свияги. Длина реки Гуцы - 62 км, в том числе на территории района 53 км, на ней сооружено 5 прудов общей площадью 35 га. В живописном местечке в 12 км от р.п. Майна расположено село Аксаково - родовое поместье потомственных дворян Аксаковых.



По данным сайта: <http://www.maina-admin.ru/>

Барышский район

Численность населения района составляет 29,6 тыс. человек, его представляют многие народности Поволжья.

Площадь: 2256 кв. км (6,3 % территории Ульяновской области). Граничит с Базарносызганским, Вешкаймским, Майнским, Кузоватовским и Николаевским районами Ульяновской области, а также с Пензенской областью.

В состав Барышского района входят 4 городских (Жадовское, Измайловское, Ленинское, Старотимошкинское) и 4 сельских поселения (Живайкинское, Земляничнинское, Малохомутерское, Поливановское).



По данным сайта: <http://ulgov.ru/power/regions/barishr>

Кузоватовский район

Кузоватовский район образован в 1928 году. Общая занимаемая площадь района составляет 209,8 тыс. га, что составляет 5,6 % всей территории области.

Район расположен в центральной части Ульяновского Предволжья, по верхнему течению р. Свияги, центр - рабочий посёлок Кузоватово.

Значительная часть территории района - 66% или 138,5 тыс. га занимают сельскохозяйственные земли, 30% заняты лесным фондом. В прошлом преобладали лесные ландшафты с дерново-подзолистыми, серыми и темно-серыми лесными почвами. Площадь лесов - 16%, преобладают степные ландшафты с выщелоченными и оподзоленными черноземами. Реки - Свияга, Борла, Канасаевка, Томышевка, Малая Свияга, Томиловка, 62 озера, из них - 41 пойменное, 21 - водораздельное.



Кузоватовский район богат полезными ископаемыми - щебнем, глиной, песком, расположен в краю лесов. На территории района пять вредных экологически неблагоприятных предприятий, радиационная обстановка в норме.

По данным сайта: <http://www.kuzovatovo.ulo.ru/>

Карсунский район

Карсунский район — старейшее административное образование Ульяновской области. Район находится на северо-западе Ульяновской области, административный центр — посёлок городского типа Карсун. Численность населения — 31,1 тысяч человек, среди них доля городского населения — 44,5%. Преобладают русские (свыше 85%), татары составляют 10% населения, чуваша — 2%, мордва — 1%.

Район охватывает 45 населённых пунктов (из



них два посёлка городского типа — Карсун и Языково), большинство которых возникло в середине XVII века при строительстве Карсунской засечной черты.

Площадь района — 1768,6 км², что составляет 4,8% всей территории Ульяновской области.

Наиболее крупными промышленными предприятиями являются: ООО «Устье» — резинотехнические изделия, ОАО «Луч» — сливочное масло, сыр, «Агротехснаб», Карсунский лесхоз — лесотехнические работы, ГП «Полиграфист» — выпускает печатные издания, МП БОН «Надежда» и МП БОН «Элегант» оказывают бытовые услуги.

В селе Языково Карсунского района находится родовое имение Языковых, которое в XIX веке являлось «прибежищем поэзии». Село Прислониха — родина выдающегося художника академика А.А. Пластова (1893-1972).

Рабочий посёлок Карсун основан в 1647 году. Административный центр одноимённого района, находится в 95 км от Ульяновска на левом берегу реки Барыш в устье реки Карсунки.

В Карсуне находится фабрика искусственного каракуля, чулочно-носочная фабрика, маслозавод, хлебозавод. Имеются профессионально-техническое, медицинское училища, школа искусств, Дом культуры, несколько библиотек, музеев.

По данным сайта: <http://www.zsuo.ru/karsunskij-rajon.html>, <https://ru.wikipedia.org>,

Итоги рейтинга социально-экономического развития муниципальных образований Ульяновской области за январь-март 2019 года

АНО «ЦСИ Ульяновской области» сформирован рейтинг социально-экономического развития муниципальных образований Ульяновской области за январь-март 2019 года (далее – рейтинг) по 25 показателям для городских округов и 28 показателям для муниципальных районов. Рейтинг текущего периода рассчитан без учёта показателей инвестиционной деятельности (будут учтены в следующем месяце). Итоги рейтинга в сравнении с аналогичным периодом 2018 года выглядят следующим образом:

Место в рейтинге	Наименование МО	Сумма баллов	Тенденции к аналогичному периоду прошлого года
НИЗКИЙ УРОВЕНЬ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ			
24	Павловский район	38,6	▼ минус 3 позиции
23	Сурский район	41,3	▼ минус 4 позиции
22	Старокулаткинский район	41,6	▲ плюс 2 позиции
21	Базарносызганский район	41,9	▼ минус 4 позиции
20	Сенгилеевский район	42,3	▼ минус 2 позиции
СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ			
19	Барышский район	45,1	▲ плюс 3 позиции
17	Карсунский район	46,9	▲ плюс 3 позиции
17	Новомалыклинский район	46,9	▼ минус 11 позиций
16	Радищевский район	47,3	▲ плюс 7 позиций
15	Цильнинский район	48,4	● не изменилась
14	город Новоульяновск	49,1	▼ минус 6 позиций
13	Старомайнский район	49,7	▼ минус 8 позиций
12	Николаевский район	50,9	▼ минус 1 позиция
11	Ульяновский район	51,5	▼ минус 7 позиций
10	Вешкаймский район	52,2	▲ плюс 4 позиции
9	Майнский район	53,9	▲ плюс 4 позиции
8	Тереньгульский район	54,1	▲ плюс 8 позиций
7	Инзенский район	54,6	▲ плюс 3 позиции
6	город Дмитровград	54,7	▲ плюс 1 позиция
ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ			
5	Мелекесский район	54,8	▲ плюс 7 позиций
4	Кузоватовский район	56,6	▲ плюс 5 позиций
3	город Ульяновск	62,5	▼ минус 2 позиции
2	Чердаклинский район	65,1	▲ плюс 1 позиция
1	Новоспасский район	67,3	▲ плюс 1 позиция

Для **Сенгилеевского** района проблемной остаётся большая сумма задолженности перед субъектами предпринимательства и просроченная кредиторская задолженность участников бюджетного процесса (по оплате труда, коммунальным расходам и т.п.).

В блоке районов со средним уровнем социально-экономического развития следует отметить улучшение рейтинговых позиций в **Тереньгульском** районе(+8 позиций к аналогичному периоду прошлого года) за счёт самого высокого темпа роста заработной платы работников предприятий среди всех МО –108,6%, роста поступлений НДС в бюджет МО –103,6%, роста оборота розничной торговли –130,9%. В социальной сфере муниципалитет показал значительное снижение смертности населения –67,2% (1 место), а также низкий уровень безработицы (0,46%, 6 место).

Кузоватовский район поднялся в рейтинге на 4 место, улучшив свои позиции и заняв 1 место по темпам роста поступлений НДС в бюджет МО, оборота розничной торговли, а также показав высокие объёмы ввода в действие жилья (4 место).

В блоке «Финансово-экономическое развитие» самый низкий объём налоговых и неналоговых доходов бюджета МО (на душу населения) в Старо-кулаткинском, Павловском **Барышском** районах(в 2 раза ниже среднеобластного значения). Самая большая сумма просроченной кредиторской задолженности участников бюджетного процесса (начисления на оплату труда, коммунальные услуги и др.) на протяжении последних лет сохраняется в Сенгилеевском районе – в 8 раз больше среднеобластного значения, а также в **Карсунском** районе – в 5 раз больше среднеобластного уровня. Кроме того, в **Сенгилеевском** районе наблюдается прирост данной задолженности (113% к уровню аналогичного периода прошлого года).

По отгрузке товаров собственного производства (на душу населения) на последнем месте находятся Павловский, **Карсунский** и Радищевский районы – данные муниципалитеты были также в числе худших на протяжении 2018 года по указанному показателю.

В отрасли «строительство» самые низкие объёмы ввода в действие жилья (на 1000 населения) показывают г.Димитровград, Барышский и Павловский районы.

По производству молока наихудший результат показал Старомайнский (68% к аналогичному периоду прошлого года) и **Карсунский** районы (75,9%).

По данным сайта: <https://www.csiul.ru/upload/iblock/57d/3.%20%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D1%80%D0%B5%D0%B9%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B0%20%D0%A1%D0%AD%D0%A0%20%D0%9C%D0%9E%20%D0%9C%D0%B0%D1%80%D1%82%202019.pdf>

Вывод: анализируя социально-экономические показатели г. Ульяновска и районов расположения объектов оценки, оценщики пришли к выводу, что региональные риски, негативно влияющие на стоимость объектов оценки на дату оценки, не исключаются.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

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

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

В соответствии с правоустанавливающими документами объектами оценки являются здания, сооружения и земельные участки.

Для зданий и сооружений

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 объектов оценки и анализа наиболее эффективного использования, объекты оценки принадлежат к сегментам: недвижимости коммерческого назначения для торговли и сервиса (здание площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, являющееся бывшей операторской, сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002 – при условии завершения строительства), недвижимости производственно-складского назначения со вспомогательными объектами (остальная часть зданий и сооружений объекта оценки).

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, а также по статусу населенного пункта внутри субъекта.

Статусы населенного пункта:

- областной центр;
- городские округа, за исключением областного центра;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры с развитой промышленностью;
- райцентры сельскохозяйственных районов;
- прочие населенные пункты.

В соответствии с правоустанавливающими документами объекты оценки расположены в населенных пунктах Ульяновской области (районных центрах – Сенгилей, Тереньга, Майна, Барыш, Кузоватово, прочем населенном пункте – с. Урено-Карлинское), в г. Ульяновске (областном центре).

Таким образом, объекты оценки являются недвижимостью коммерческого назначения для торговли и сервиса (здание площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, являющееся бывшей операторской, сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002 – при условии завершения строительства), недвижимостью производственно-складского назначения со вспомогательными объектами (остальная часть зданий и сооружений объекта оценки). В соответствии с правоустанавливающими документами объекты оценки расположены в населенных пунктах Ульяновской области (районных центрах – Сенгилей, Тереньга, Майна, Барыш, Кузоватово, прочем населенном пункте – с. Урено-Карлинское), в г. Ульяновске (областном центре).

2) Для земельных участков

Наиболее существенный фактор, оказывающий влияние на стоимость земельных участков - это категория земель, разрешенное использование и местоположение.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории земель и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли.

В зависимости от категории земли земельные участки могут быть:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохранным зонам);
- земли запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

Оцениваемые участки относятся к сегменту с категорией земель населенных.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Исходя из фактической застройки и анализа наиболее эффективного использования оцениваемые земельные участки принадлежат к сегменту земельных участков под производственно-складскую недвижимость (участки в г. Сенгилей, р.п. Тереньга, р.п. Майна, г. Барыш), под торгово-офисную недвижимость для торговли и сервиса (остальные участки).

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;
- городской округ, административный центр района;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры с развитой промышленностью;
- райцентры сельскохозяйственных районов;

• прочие населенные пункты.

В соответствии с правоустанавливающими документами оцениваемые земельные участки расположены в районных центрах (участки в г. Сенгилей, р.п. Тереньга, р.п. Майна, г. Барыш, р.п. Кузоватово), прочем населенном пункте (с. Урено-Карлинское) Ульяновской области, в г. Ульяновске – областном центре.

Таким образом, земельные участки принадлежат к сегменту земельных участков под производственно-складскую недвижимость (участки в г. Сенгилей, р.п. Тереньга, р.п. Майна, г. Барыш), под торгово-офисную недвижимость для торговли и сервиса (остальные участки), расположены объекты оценки в районных центрах (участки в г. Сенгилей, р.п. Тереньга, р.п. Майна, г. Барыш, р.п. Кузоватово), прочем населенном пункте (с. Урено-Карлинское) Ульяновской области, в г. Ульяновске – областном центре.

Вывод: Оцениваемые здания и сооружения относятся к недвижимости коммерческого назначения для торговли и сервиса (здание площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, являющееся бывшей операторской, сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002 – при условии завершения строительства), недвижимости производственно-складского назначения со вспомогательными объектами (остальная часть зданий и сооружений объекта оценки), оцениваемые земельные участки принадлежат к сегменту земельных участков под производственно-складскую недвижимость (участки в г. Сенгилей, р.п. Тереньга, р.п. Майна, г. Барыш), под торгово-офисную недвижимость для торговли и сервиса (остальные участки), расположены объекты оценки в районных центрах (участки в г. Сенгилей, р.п. Тереньга, р.п. Майна, г. Барыш, р.п. Кузоватово), прочем населенном пункте (с. Урено-Карлинское) Ульяновской области, в г. Ульяновске – областном центре.

Обзор состояния рынка земельных участков Ульяновской области

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В последнее время законодателем предпринято ряд попыток по упорядочению регулирования рынка земли, учитывая ее значение как основы жизни и деятельности человека.

В целях развития и регулирования рынка земли органами исполнительной и законодательной власти Ульяновской области принимаются новые и изменяются действующие нормативные акты:

- Закон Ульяновской области от 17 ноября 2003 г. №059-ЗО «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области» (с изменениями)
- Закон Ульяновской области от 2 июня 2006 г. №79-ЗО «О регулировании некоторых вопросов в сфере земельных отношений в Ульяновской области» (с изменениями)
- Закон Ульяновской области от 2 ноября 2005 г. №104-ЗО «О порядке и условиях предоставления информации о возможном изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с их предоставлением для строительства»
- Постановление Правительства Ульяновской области от 25 июля 2006 г. №237 «О мерах по реализации Закона Ульяновской области от 02.06.2006 N 79-ЗО «О регулировании некоторых вопросов в сфере земельных отношений в Ульяновской области» (с изменениями)
- Постановление Правительства Ульяновской области от 25 декабря 2007 г. №510 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на

которые не разграничена» (с изменениями).

Оценка стоимости земли невозможна без четкого позиционирования конкретного земельного участка в соответствии с его правовым статусом, физическими и технологическими свойствами.

Прежде всего рынок земельных участков можно разделить по признаку наличия улучшений на:

- застроенные;
- незастроенные.

Рынок застроенных земельных участков характеризуется тем, что осуществляется продажа единого объекта недвижимости. При этом априори подразумевается, что свойства земельного участка (правовые - категория, разрешенное использование, вид собственности, правомочия владения; физические — площадь, конфигурация, степень застройки; технологические — наличие коммуникаций) оказывают непосредственное влияние на стоимость единого объекта, как впрочем и аналогичные свойства улучшений. Таким образом, определение стоимости застроенного земельного участка, как отдельного объекта права носит условный характер и производится путем применения косвенных методов исследования. При этом, стоимость такого земельного участка будет в любом случае представлять собой часть стоимости единого объекта, не представляющей, с учетом существующей правоприменительной практики, отдельной самостоятельной ценности. Некоторым исключением из этого правила могут служить земельные участки застроенные улучшениями, не отвечающими наилучшему и наиболее эффективному использованию. В таких случаях стоимость земельного участка приближается к стоимости единого объекта недвижимости, а может в некоторых случаях и превышать его.

Тем не менее, при определении стоимости застроенного земельного участка участники рынка исходят из предположения, что она стремится к стоимости незастроенного участка, обладающего аналогичным набором свойств.

Учитывая особый правовой статус земли и политику государства в сфере регулирования порядка ее использования, рынок незастроенных земельных участков необходимо, прежде всего, дифференцировать исходя из назначения земельного участка. При этом рынок подразделяется исходя не из формального отнесения земельного участка к той или иной категории и виду разрешенного использования, а из конкретных вариантов использования. Это обусловлено тем фактом, что земельные участки из различных категорий могут иметь схожее разрешенное использование, при этом стоимость таких участков для конечного потребителя будет одинакова.

Таким образом, незастроенные земельные участки по назначению можно подразделить на:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли под индустриально-логистическую застройку;
- земли под торгово-офисную застройку;
- земли под жилую застройку;
- земли под специальную застройку.

Земельные участки под производственно-складскую недвижимость

Данный сегмент рынка в населенных пунктах Ульяновской области за пределами областного и административного центра развит очень слабо, трудно поддается мониторингу ввиду разрозненности предложений, отсутствия единой ценовой политики продавцов и хаотичного ценообразования.

Рынок земельных участков под производственно-складскую недвижимость Ульяновской области гораздо менее развит, чем рынок земельных участков под коммерческую недвижимость и тем более под жилую недвижимость. На дату оценки предложений по продаже земельных участков под производственно-складскую недвижимость на территории Ульяновской области, за исключением города Ульяновска и г. Димитровграда, небольшое количество. В основном предложения

сосредоточены в Ульяновском и Чердаклинском районах, единичные предложения встречаются в Тереньгульском, Сенгилеевском, Карсунском, Вешкаймском, Новоспасском и Мелекесском районах. В остальных районах Ульяновской области предложения носят единичный вероятностный характер. Спрос на земельные участки под производственно-складскую недвижимость на территории Ульяновской области низкий. Потенциальные покупатели выбирают земельные участки, располагающиеся в особой экономической зоне Чердаклинского района Ульяновской области, в связи с предоставлением льготных условий.

Особые экономические зоны (ОЭЗ) — территории, имеющие особый юридический статус и льготные экономические условия для национальных и иностранных инвесторов.

Зоны как инструмент регионального развития доказали свою высокую эффективность во многих странах. Резиденты особых экономических зон приобретают налоговые и таможенные преференции с возможностью беспошлинно ввозить товары, необходимые для осуществления деятельности. Комплекс преференций и административной поддержки позволяет сократить издержки инвесторов до 30 %.

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры особых экономических зон создаются за счет государственных инвестиций. Помимо режима ПОЭЗ со всеми налоговыми и таможенными преференциями, аэропорт обладает уникальными характеристиками, позволяющими принимать все типы воздушных судов. Для снижения административной нагрузки резидентов площадки мы работаем по принципу «одного окна»: инвестор по всем вопросам взаимодействует со структурой, оказывающей полное сопровождение проекта.

Все это позволяет резидентам особой экономической зоны достичь своих целей: освоить новые рынки сбыта, приблизить производство к потребителю, минимизировать затраты ввиду отсутствия экспортных и импортных таможенных пошлин, получить доступ к готовой инфраструктуре, снизить бюрократические барьеры.

Текущая ситуация на рынке недвижимости такова, что имеются предложения по объектам, экспонирующимся достаточно давно (более года). Имеющиеся предложения по продаже существенно отличаются по удельной цене земельных участков. Стоимость 1 кв.м. участков, у которых доступны не все коммуникации, значительно ниже удельной цены участков с имеющимися или доступными по границам коммуникациями. Также имеются предложения по достаточно высоким для текущей рыночной ситуации ценам - выше 1500 рублей за 1 кв.м. Они относятся либо к участкам, имеющим на своей территории улучшения в виде зданий или сооружений, либо к участкам, позиционирующимся как доходные инвестиции для развития бизнеса (под автомобильную стоянку, например), или к участкам под коммерческие объекты с предполагаемым дальнейшим переоформлением (под придорожный сервис, оптовый торгово-складской комплекс и т.д.). Также подобные предложения по завышенным ценам в некоторых случаях могут быть обусловлены «выжидательной» ценовой политикой участников рынка недвижимости, которые не хотят сбавлять цену в текущей ситуации превышения предложения над спросом, не торопятся продать свои объекты в ожидании стабилизации ситуации на рынке и возрастания спроса.

Максимальную стоимость имеют земельные участки под производственно-складскую застройку, расположенные в промышленных зонах районных центров и крупных населенных пунктах области с развитой промышленностью в Ульяновском, Чердаклинском, Сенгилеевском, Новоспасском и др. районах, так как они обеспечены необходимыми соответствующими инженерными мощностями, качественными подъездными путями и необходимой близостью к железнодорожным станциям.

Земельные участки под коммерческую недвижимость

Под земельными участками под коммерческую недвижимость подразумеваются земельные участки под торгово-офисную недвижимость, недвижимость развлекательного и оздоровительно

назначения, автосалоны, тех.центры, автостоянки, придорожные сервис, АЗС, отели рестораны, кафе, т.е. под недвижимость, относящуюся к сфере торговли и услуг.

Сегмент земельных участков для коммерческой застройки является информационно закрытым сектором рынка недвижимости. На открытом рынке имеется достаточно ограниченное количество предложений в рассматриваемом сегменте, условия сделок в каждом отдельном случае могут иметь свои особенности, имеется ряд условностей и ограничений, не позволявших однозначно трактовать общий уровень цен. При реализации земельных участков основное влияние на ценообразование оказывает их расположение, назначение, правовые особенности, сложность инфраструктурной подготовки, срочность сделки и форма оплаты, а также многие другие параметры, которые невозможно учесть при расчете средних показателей. Однако, каждый из этих параметров может менять цену участка от 10% до 50%.

Сегмент рынка земельных участков под коммерческую недвижимость в Ульяновской области на дату оценки был представлен в открытых источниках информации предложениями по продаже различных земельных участков, начиная от небольших участков под точечную торговую застройку небольшими торговыми зданиями. Оценщиком были проанализированы все предложения по продаже земельных участков под коммерческую недвижимость на дату исследования и в допустимый срок экспозиции и выбраны для расчетов наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам аналоги.

На рынке земельных участков под коммерческую застройку наибольшие удельные цены предложений наблюдаются в районных центрах, крупных развитых населенных пунктах.

В качестве источников информации были использованы:

- электронные средства массовой информации (сайты различных агентств недвижимости Ульяновской области): <http://ulmls.real-estate.ru/> - ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05 (Дикова Мария Ивановна, коммерческий директор/брокер, стаж работы более 5 лет), <http://сиан.рф/> - ООО «СИАН» тел. 49-01-01 (Аркадий Игоревич, риэлтор, стаж работы более 5 лет), <http://www.partners73.ru/> ООО «Партнеры» тел. 41-78-78 (Варнасов Юрий Александрович, директор, стаж работы более 5 лет)
- интернет-доски объявлений (информационные площадки). Примером информационных площадок могут служить сайты: www.simdom.ru/, <https://multilisting.su/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://ulyanovsk.move.ru/>, <https://rosrealt.ru/ulyanovsk/uchastok>, <https://www.avito.ru>, <http://www.roszem.ru> и др.
- печатные средства массовой информации: газеты «Из рук в руки», «Симбирский дом».

Оценщиком проведен анализ информации о фактических ценах сделок/предложений (аукционы/торги) с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, используя сведения о реально совершенных сделках/предложениях с объектами-аналогами. Оценщиком проанализированы данные открытых источников информации, содержащих фактические данные аукционов/торгов с объектами недвижимости:

Официальные порталы с информацией о цене сделок и данными по аукционам (предложений):

- <https://torgi.gov.ru/index.html> – официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов;
- <https://portal.rosreestr.ru/> - официальный портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, на котором имеется Система «Мониторинг рынка недвижимости» (прямая ссылка https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hPd68AD293QwP3QB8DA09n12DDAEdzA4MAI_1wkA48Kgw8gY4gKOBvp9Hfm6qfF2dpqjo6LiAGGp0WM!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfNEMwSUo5UzM0VjIwRjBJUDI4S1NVSDJHMjM/), предназначенная для автоматизации

деятельности Росреестра и представляющая возможность просмотра сделок и объектов с заданными параметрами;

- <http://www.sold-online.ru/> - информационный ресурс, представляющий систематизированную информацию о наиболее ликвидных объектах, реализуемых в ходе аукционных процедур и при прямой продаже. Торги с госимуществом и в банкротстве, история объекта от торгов до сделки. Данные по городам России с 2009 года. Представляется возможность просмотра сделок и объектов с заданными параметрами.

Необходимо принять во внимание тот факт, что информация о реальных ценах сделок с объектами недвижимости в открытых источниках, как правило, крайне ограничена. Многие участники рынка неохотно идут на раскрытие информации по параметрам совершенных сделок и участвующих в них объектов.

При анализе информационных изданий и справочников (www.simdom.ru/, <https://multilisting.su/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://ulyanovsk.move.ru/>, <https://rosrealt.ru/ulyanovsk/uchastok>, <https://www.avito.ru>, <http://www.roszem.ru>, <http://ulmls.real-estate.ru/>, <http://сиан.рф/>, <http://www.partners73.ru/>) на дату оценки, было выявлено, что рынок земельных участков в Ульяновской области весьма ограничен, особенно это выражено в сегменте участков под производственно-складскую застройку за пределами областного центра и крупных городов области.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка земельных участков Ульяновской области

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 объекта является использование их в качестве производственно-складской недвижимости.

На основании вышесказанного, альтернативное использование объектов Оценщиком не рассматривается.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка земельных участков под производственно-складскую застройку.

Предложения по продаже наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектами в Ульяновской области:

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	850,00	36 000,00	67 095,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.	141,18	138,89	86,24
Цена предложения,	120 000,00	5 000 000,00	5 786 000,00

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
руб.			
Текст объявления	Земельный участок ,категория земель : земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственной базы, Документы готовы, чистая продажа	СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! Продаётся земельный уч-к 3,6га Промышленного назначения прилегающий к трассе М5, в Ульяновской области, село Свирино. Кадастровый номер 73:11:040101:6	Кадастровый номер: 73:11:022401:836 Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Вид разрешенного использования: Производственная деятельность
Источник информации	архив авито https://ruads.org/sengiley/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot_promnaznacheniya_1582427808 , т. 89510956536	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novospasskoe-259353152 , т. +79277373491	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=33546226&lotId=33546346&prevPageN=1 , КУМИЗО Администрации МО Новоспаски р-н Ульяновской области, т. 8(842)3821855
Дата продажи (предложения)	14.08.2018	05.02.2019	27.03.2019
Адрес	Ульяновская обл., г.Сенгилей, ул.Красноармейская, 55/1	обл. Ульяновская, р-н Новоспасский, с. Свирино	Ульяновская обл, Новоспасский р-н
Кадастровый номер (если установлен)	не требуется для расчетов	73:11:040101:6	73:11:022401:836

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка земельных участков под торгово-офисную застройку в том числе для торговли и сервиса.

Предложения по продаже наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектов в г. Ульяновске:

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	2 928,00	2 000,00	570,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.	3 633,88	6 000,00	6 754,39
Цена предложения, руб.	10 640 000,00	12 000 000,00	3 850 000,00
Текст объявления	Земельный участок Адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, пер. Октябрьский, 4 Площадь 2928 кв. м; категория земель: земли	2 смежных участка по 10 соток. Назначение ИЖС, зона ЦЗ*. Участки в собственности! что позволяет сменить назначение например - под	ул.Октябрьская 22, рядом с ТК "Звезда" .1-я линия около кольца трамвая №15.Земля в собственности. На сообщения не отвечаю. Кому интересно звоните.Возможен

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
	населенных пунктов. Разрешенное использование: под административным зданием. Водоснабжение: отсутствует. Водоотведение: отсутствует. Теплоснабжение: отсутствует. Электроснабжение: отсутствует. Контактный телефон: 8(422) 48-70-74. Уточнено на официальном портале Росреестра https://rosreestr.ru/wps/portal/ : Кадастровый номер: 73:24:030307:38, вид права № 73-73-01/141/2009-454 от 18.05.2009 (Собственность) - скриншоты приведены в приложении к отчету.	строительство многоквартирного жилого дома, магазина, торгового центра, тех станции. Участки ровные, обременений нет. Торг.	обмен (авто, кв,...) + ваша доплата
Источник информации	https://rosrealt.ru/ulyanovsk/uchastok/407079 телефон: 8(422) 48-70-74	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1545219689 tel. 89272707316	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.7_sot_promnaznacheniya_153512308 , т. 8 908 478-28-98
Дата продажи (предложения)	11.03.2019	06.04.2019	30.04.2019
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, пер. Октябрьский, 4	г. Ульяновск, ул. Шигаева	Ульяновск, р-н Засвияжский, ул Октябрьская 22 стр 11

* в зоне Цз к основным видам разрешенного использования относятся в том числе: коммерческая недвижимость торговли и сервиса (объекты торговли, объекты по обслуживанию автомобилей), смена ВРИ происходит в заявительном порядке. На основании вышеуказанного предложение рассматривается как участок под коммерческую недвижимость, в том числе торговли и сервиса.

Предложения по продаже наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектов в Ульяновской области:

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.	237,50	165,53	314,96
Цена предложения, руб.	2 375 000,00	1 500 000,00	400 000,00
Описание объекта/текст объявления	Продается земельный участок, площадью 10000кв.м.-1 га- промназначения- 15 км до города . Земельный участок- 100 соток (1 га)- разрешен.	Продам земельный участок 9062 кв. м., расположенный рядом с дорогой, при въезде в село Криуши, в шаговой доступности залив реки Волги, излюбленное место	Продам земельный участок, первая линия от дороги, между СТО и Роснефтью. Участок в собственности, все документы на руках. Кадастровая стоимость

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
	вид использования -под строительство придорожного автосервиса и комплекса автом. услуг(мотеля, кафе, СТО , автомойки, стоянки , АЗС и т.д.) на федеральной трассе Ульяновск - Самара (100м. до пос.Чердаклы из Ульяновска) - в собственности. Электричество на участке, газ недалеко. ТОРГ. Рассмотрим ваши предложения. Кадастровый номер 73:21:210701:10; Поможем в оформлении необходимых документов на строительство.	отдыхающих. В селе есть судоремонтный завод, агропромышленные предприятия. Виды разрешенного использования участка:инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства. На участке расположена КАЗС (контейнерная автозаправочная станция) в рабочем состоянии. Продажа возможна как участка отдельно, так и вместе с КАЗС (цена с КАЗС 2 млн. руб)	1734276 руб. срочно, без торга. Все вопросы по телефону
Источник информации	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления cherdakly/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1032831025, т. 89176282528	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления novoulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot_promnaznacheniya_1355702010, т. 89022459912	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления karsun/zemelnye_uchastki/uchastok_12.7_sot_promnaznacheniya_1368768399 , т. 89991942052
Дата предложения	06.04.2019	07.03.2019	13.04.2019
Адрес/описание местоположения	Ульяновская обл, р-н Чердаклинский, СПК "Заволжский"	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, с. Криуши	Ульяновская область, Карсунский район, поселок городского типа Карсун, улица Курдюмова
Кадастровый номер (если установлен)	73:21:210701:10	73:19:110901:1571	не требуется для расчетов

Предложения по аренде: на дату проведения оценки предложений по аренде земельных участков подобных объекту(ам) оценки Оценщиком не выявлено.

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.

При анализе рынка было установлено, что в рассматриваемом сегменте рынка **имеется незначительное количество предложений по продаже**, что говорит о низкой активности рынка и узких возможностях выбора предложений для потенциальных покупателей.

Таким образом, рассматриваемый сегмент рынка земельных участков обладает признаками неактивного рынка:

- скудная информация о состоянии рынка;
- обзоры и анализ рынка от ведущих аналитиков и участников рынка отсутствуют, либо недостаточно раскрывают позицию рынка;
- большой разброс цен на сопоставимые между собой объекты;
- ограниченное количество предложений, узкие возможности выбора для покупателей
- низкая частота сделок, продолжительный срок экспозиции объектов
- невысокий уровень спроса.

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

Диапазон цен.

Продажа. Согласно проведенному анализу рынка цены предложений по продаже на дату оценки находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):

Назначение участков	Диапазон средних удельных цен предложений, руб/кв.м.
под производственно-складскую застройку в Ульяновской области	80 — 145
под торгово-офисную застройку в Ульяновской области	145 — 315
под торгово-офисную застройку в г. Ульяновске	2 500 — 7 000

Аренда. Как указывалось выше, предложений по аренде на дату оценки в рассматриваемом сегменте рынка Оценщиком не выявлено.

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.

Обзор состояния рынка нежилрой недвижимости Ульяновской области

Рынок производственно-складских объектов недвижимости Ульяновской области представляет собой очень неоднородную массу предложений. В рассматриваемом регионе отсутствуют предложения современных объектов логистической и индустриальной недвижимости. На открытом рынке предлагаются складские и производственные базы преимущественно 60-80-х гг. постройки. Техническое состояние указанных объектов во многом зависит от их предыдущего использования и может быть охарактеризовано от хорошего до ветхого. Зачастую покупатели вынуждены производить значительные инвестиции в приобретенные объекты недвижимости для их реконструкции. Предложения производственно-складских объектов представлены в основном капитальными зданиями или помещениями, расположенными в капитальных зданиях, но так же имеются предложения по продаже металлических ангаров и открытых площадок. Также стоит отметить, что на территории Ульяновской области был завершен процесс приватизации и перераспределения

основных крупных объектов логистической и индустриальной недвижимости. В связи с этим сделки с крупными объектами носят эпизодический характер. Основную массу составляют сделки с логистической и индустриальной недвижимостью площадью от 500 до 3000 кв.м.

В структуре предложений сектора индустриально-логистической (производственно-складской) недвижимости в муниципальных районах Ульяновской области лидирующие позиции занимают Ульяновский, Чердаклинский, Карсунский, Майнский, Сенгилеевский, Сурский, Новоспасский районы. Наименьшее количество предложений зафиксировано в Павловском, Новомалыклинском, Старокулаткинском районах.

Классификация производственно-складской недвижимости:

Класс	Описание
А	Современное складское здание. Одноэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов. Высокие потолки от 8 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Ровный пол с антипылевым покрытием. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая). Полностью регулируемый температурный режим. Тепловые завесы на воротах. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте. Система центрального кондиционирования и/или система приточно-вытяжной вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Офисные площади при складе. Оптико-волоконные телекоммуникации. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автопоездов.
В, В+	Капитальное здание, как правило, многоэтажное. Высота потолков от 4,5 до 8 метров. Пол-асфальт или бетон без покрытия. Температурный режим от 10 до 18 С. Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Офисные помещения при складе. Телекоммуникации - ГТС. Охрана по периметру территории. Принадлежность к подклассу В+ определяется новизной объекта, реконструкцией с применением современных материалов и технологий, наличием отдельных характеристик, присущих классу более высокого уровня.
С	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 3,5 до 18 метров. Отапливаемое помещение, температура зимой 8-14 С. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. Ворота на нулевой отметке, автомашина заходит в внутрь помещения
Д	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара.

Ситуация такова, что современные технологии строительства складов позволяют быстро построить небольшое сборно-разборное складское помещение и сделать его «под себя». Это в основном касается удовлетворение потребностей малых и средних предприятий. Рынок производственно-складской недвижимости Ульяновской области представляет собой очень неоднородную массу предложений, является неактивным. В этом сегменте достаточно мало качественных помещений, отвечающих современным требованиям.

Административные помещения при производстве крайне редко выставляются на продажу как отдельные объекты на рынке недвижимости. Такие предложения встречаются лишь в крупных городах, что же касается населенных пунктов Ульяновской области, то там производственные базы продаются целиком и административная часть входит туда, как неотъемлемая составляющая, либо вовсе отсутствуют. Цены на такие помещения находятся в более низких ценовых диапазонах, чем на офисные помещения, это обусловлено низким уровнем деловой активности и заинтересованности потенциальных покупателей и инвесторов в таких объектах ввиду нахождения их в промышленных

зонах. Но в то же время данные помещения неверно было бы отнести к производственно-складским, так как их высота помещений значительно ниже, чем у типичных объектов индустриально-логистической недвижимости, у них отсутствуют ворота для разгрузки грузового автотранспорта, пандус и ramпы, нет возможности установления кран-балки. Для административных помещений при производстве, как правило, характерно: наличие всех необходимых видов коммуникаций (или хотя бы отопления, электроснабжения), особенности планировки здания: коридорная система; наличия окон и уровня освещенности, необходимого для офисов.

Рынок коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в том числе для торговли и сервиса Ульяновской области продолжает развиваться и, по мнению ведущих экспертов, если рынок областного центра вошел в стадию зрелости, то территориальный его сегмент за пределами областного центра и крупных городов области данной характеристикой не обладает. Рынки мелких населенных населенных пунктов области продолжают оставаться разрозненными и неоднородными.

Статистическая обработка и анализ данных по продаже и аренде торговой недвижимости в Ульяновской области позволяют заключить, что общепринятая в публикациях по сделкам с коммерческой недвижимостью дифференциация стоимости продажи/аренды нежилых, в том числе, - торговых помещений по принципу престижности ее местоположения подтвердилась не в полной мере. Чем выше плотность застройки в пределах эффективного радиуса обслуживания торгового предприятия, тем выше потенциальная выручка торгового предприятия. Если сумма торговой выручки не покрывает всех затрат, в том числе - затрат по покупке или аренде торгового помещения, его приобретение по заявленной продавцом цене или аренда – по заявленной ставке арендной платы теряют смысл. Дополнительным источником выручки торгового предприятия может быть более высокий социальный уровень населения в пределах его эффективного радиуса обслуживания, например, за счет заселения вновь построенных домов коммерческими покупателями жилья.

Классификация торговой недвижимости.

Класс	Описание
Класс 1	Современные торговые комплексы. Новое строительство конца 90-х гг. Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, автономная резервная система отопления; Профессиональная охрана и 24 часа в сутки система охранной сигнализации и видео наблюдения. Подземный гараж достаточной вместимости и наземная парковка. Профессиональная опытная служба эксплуатации и управления отвечающая международным стандартам; Средняя доля вспомогательной площади 15-20%.
Класс 2	Реконструированные здания магазинов (типовых универсамов – универмагов), построенных в 70 – 80 гг. Средняя доля вспомогательной площади 20-25%.
Класс 3	Помещения магазинов, расположенных в подвальных и на первых этажах жилых и административных зданий, прочие торговые помещения. Средняя доля вспомогательной площади 20-30%.

На рынке торгово-офисной недвижимости за пределами областного центра преобладают низкокласные объекты.

Рынок качественной торговой недвижимости в Ульяновской области за пределами крупных городов не развит.

Среди предложений по продаже в открытых источниках информации преобладают предложения по продаже торгово-офисной недвижимости в районных центрах различных районов Ульяновской области.

Широкий интервал цен предложений объясняется существенной зависимостью цен от основных ценообразующих факторов, таких как местоположение/уровень деловой активности, техническое состояние и т. д.

В качестве источников информации были использованы:

- электронные средства массовой информации (сайты различных агентств недвижимости Ульяновской области): <http://ulmls.real-estate.ru/> - ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05 (Дикова Мария Ивановна, коммерческий директор/брокер, стаж работы более 5 лет), <http://сиан.рф/> - ООО «СИАН» тел. 49-01-01 (Аркадий Игоревич, риэлтор, стаж работы более 5 лет), <http://www.partners73.ru/> ООО «Партнеры» тел. 41-78-78 (Варнасов Юрий Александрович, директор, стаж работы более 5 лет)
- интернет-доски объявлений (информационные площадки). Примером информационных площадок могут служить сайты: www.simdom.ru/, <https://multilisting.su/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://ulyanovsk.move.ru/>, <https://rosrealt.ru/ulyanovsk/uchastok>, <https://www.avito.ru> и др.
- печатные средства массовой информации: газеты «Из рук в руки», «Симбирский дом».

Оценщиком проведен анализ информации о фактических ценах сделок/предложений (аукционы/торги) с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, используя сведения о реально совершенных сделках/предложениях с объектами-аналогами. Оценщиком проанализированы данные открытых источников информации, содержащих фактические данные аукционов/торгов с объектами недвижимости:

Официальные порталы с информацией о цене сделок и данными по аукционам (предложений):

- <https://torgi.gov.ru/index.html> – официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов;
- <https://portal.rosreestr.ru/> - официальный портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, на котором имеется Система «Мониторинг рынка недвижимости» (прямая ссылка
- <http://www.sold-online.ru/> - информационный ресурс, представляющий систематизированную информацию о наиболее ликвидных объектах, реализуемых в ходе аукционных процедур и при прямой продаже. Торги с госимуществом и в банкротстве, история объекта от торгов до сделки. Данные по городам России с 2009 года. Представляется возможность просмотра сделок и объектов с заданными параметрами.

Необходимо принять во внимание тот факт, что информация о реальных ценах сделок с объектами недвижимости в открытых источниках, как правило, крайне ограничена. Многие участники рынка неохотно идут на раскрытие информации по параметрам совершенных сделок и участвующих в них объектов.

При анализе информационных изданий и справочников (www.simdom.ru/, <https://multilisting.su/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://ulyanovsk.move.ru/>, <https://rosrealt.ru/ulyanovsk/uchastok>, <https://www.avito.ru>, <http://ulmls.real-estate.ru/>, <http://сиан.рф/>, <http://www.partners73.ru/>) на дату оценки, было выявлено, что рынок нежилой недвижимости в Ульяновской области весьма ограничен.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка нежилой недвижимости Ульяновской области

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 объектов является использование их в качестве производственно-складской недвижимости, в том числе сельскохозяйственной отрасли и торгово-офисной недвижимости.

На основании вышесказанного, альтернативное использование объектов Оценщиком не рассматривается.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка производственно-складской недвижимости.

Рассматриваемый сегмент рынка на дату оценки был представлен в открытых источниках информации незначительным количеством предложений по продаже.

На дату оценки в открытых источниках информации были представлены следующие предложения по продаже в рассматриваемом сегмент рынка в Ульяновской области (принт-скрины интернет-страниц приводятся в приложении к данному отчету):

Предложения по продаже наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектами в Ульяновской области:

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
Наименование	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	1400	543,00	273,00
Площадь объекта, кв.м.	272,00	274,40	178,50
Цена предложения 1 кв. м., руб.	3 676,47	1 173,47	1 980,96
Цена предложения, руб.	1 000 000,00	322 000,00	353 601,00
Текст объявления	Здание бывшего колбасного цеха -площадь 272 кв. м. Земельный участок 14 соток. В центральной части поселка	Здание гаража, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь 274,4 кв. м, кадастровый номер: 73:09:033001:1299, и земельный участок общей	нежилое здание (гараж, гараж для автомашины), количество этажей – 1, площадь 178,5 кв.м., кадастровый номер: 73:04:030119:259,

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3
		площадью 543 кв. м, кадастровый номер: 73:09:032501:513	расположенное на земельном участке с кадастровым номером 73:04:030119:91, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования: под зданием гаража, общей площадью 273 кв.м., по адресу: Ульяновская область, г. Инза, ул. Западная, д. 1А.
Источник информации	архив авито https://ruads.org/ , ссылка объявления staraya_mayna/zemelnye_ucha stki/uchastok_14_sot_promna znacheniya_1506670380, т. 89377571166	https://torgi.gov.ru/restricted/n otification/notificationView.ht ml? notificationId=30907687&lotI d=30908588&prevPageN=22, агентство государственного имущества Ульяновской области, т. (8422) 41-34-75	https://torgi.gov.ru/restricted/n otification/notificationView.ht ml? notificationId=31639649&lotI d=31642199&prevPageN=22, МУ КУМИЗО МО Инзенский р-н Ульяновской области, т. 8(4241)2-52-03
Дата предложения	19.04.2018	29.10.2018	10.12.2018
Адрес	Ульяновская область, Старомайнский р-н, Старая Майна, ул. Строителей, 2	Ульяновская область, Николаевский район, с. Славкино, ул. Мира, д. 144 В	Ульяновская область, г. Инза, ул. Западная, д. 1А

Предложения по аренде:

Предложений по аренде на дату оценки в рассматриваемом сегменте рынка Оценщиком не выявлено.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в том числе для торговли и сервиса

Рассматриваемый сегмент рынка на дату оценки был представлен в открытых источниках информации незначительным количеством предложений по продаже.

На дату оценки в открытых источниках информации были представлены следующие предложения по продаже в рассматриваемом сегмент рынка в Ульяновской области (принт-скрины интернет-страниц приводятся в приложении к данному отчету):

Предложения по продаже наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектов в Ульяновской области:

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Наименование	Коммерческая (торгово-офисная) недвижимость	Коммерческая (торгово-офисная) недвижимость	Коммерческая (торгово-офисная) недвижимость	Коммерческая (торгово-офисная) недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	273	470	706	741
Площадь объекта, кв.м.	36,00	57,50	650,67	218,70
Цена предложения 1	8 333,33	10 434,78	6 541,61	5 544,16

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
кв. м. зданий/помещений, руб.				
Цена предложения, руб.	300 000,00	600 000,00	4 256 430,12	1 212 508,04
Текст объявления	продам помещение свободного назначения, 36 м². вместе с земельным участком 2.7 сотки (273 м²) все в собственности. Частное лицо. р.п.Сурское, ул.Энгельса, мкрн.Черемушки, в жилом секторе, вдоль асфальтированной дороги, имеется место для парковки автомобилей. Цельнометаллическая конструкция, имеется входная дверь, окно, внутри деревянная обшивка.объект огорожен забором из профлиста. Звонить с 9:00 до 21:00. Не всегда могу сразу ответить, пишите СМС. Просьба не звонить после 21:00 т.к. маленькие дети.	Торговый павильон с пристроем. Общей площадью 57,5 кв.м. Находится на трассе, ст. Васильевка ул. Набережная 2а, Мелекесский р-н. Подробности по тел.	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 650,67 кв.м., кадастровый номер: 73:22:030203:265, а также земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административного здания, общая площадь 706 кв.м., кадастровый номер 73:22:030203:198 по адресу: Ульяновская область, г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 10	Нежилое здание, общей площадью 218,7 кв.м., кадастровый номер 73:22:010406:360, а также земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: раздаточный пункт ухни молочной, общей площадью 741 кв.м., кадастровый номер 73:22:010406:362
Источник информации	архив авито https://ruads.org/, ссылка объявления surskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_sot._promnaznacheniya_1363359034 , т. 89378832017	архив авито https://ruads.org/, ссылка объявления dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_sot._promnaznacheniya_1420578257 , т. 89041819979	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30331310&lotId=30331619&prevPageN=5, КУМИЗО МО «Барышский район», тел. 22-8-31, 23-4-09	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30331723&lotId=30332053&prevPageN=5?, КУМИЗО МО «Барышский район», тел. 22-8-31, 23-4-09
Дата предложения	29.01.2019	22.01.2019	11.10.2018	09.10.2018
Адрес	Ульяновская область, Сурский район, рабочий посёлок Сурское, улица Энгельса, 51Б	Ульяновская область, Мелекесский район, с. Васильевка, ул. Набережная, 2а	Ульяновская область, г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 10	Ульяновская область, г. Барыш, пер. Гладышева, д. 21

Предложения по аренде:

Предложений по аренде на дату оценки в рассматриваемом сегменте рынка Оценщиком не выявлено.

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.

При анализе рынка было установлено, что в рассматриваемом сегменте рынка **имеется незначительное количество предложений по продаже и аренде**, что говорит о низкой активности рынка и узких возможностях выбора предложений для потенциальных покупателей.

Таким образом, рассматриваемый сегмент рынка земельных участков обладает признаками неактивного рынка:

- скудная информация о состоянии рынка;
- обзоры и анализ рынка от ведущих аналитиков и участников рынка отсутствуют, либо недостаточно раскрывают позицию рынка;
- большой разброс цен на сопоставимые между собой объекты;
- ограниченное количество предложений, узкие возможности выбора для покупателей
- низкая частота сделок, продолжительный срок экспозиции объектов
- невысокий уровень спроса.

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

Вспомогательные объекты (недвижимость специального назначения и использования)

Недвижимость специального назначения и использования, объекты необходимые для обеспечения эффективного функционирования основной недвижимости, не продаются в качестве отдельных объектов на открытом рынке, они могут лишь входить в комплекс зданий, так как являются служебными при основных зданиях, служат для обеспечения их необходимыми коммуникациями и отдельно не рассматриваются. В основе ценообразования на подобные объекты лежит затратный механизм, они не позиционируются на открытом рынке в качестве самостоятельных объектов.

Служебные помещения в зданиях, такие как лестничные клетки, коридоры, шахты лифта и прочие вспомогательные помещения в составе объектов коммерческой (например, торгово-офисной недвижимости на открытом рынке на продажу/аренду не выставляются), они входят в состав основных объектов — зданий или помещений, к которым они относятся.

Диапазон цен.

Продажа. Согласно проведенному анализу рынка цены по продаже наиболее сопоставимых с объектами оценки предложений в Ульяновской области на дату оценки находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):

Назначение недвижимости	Диапазон средних удельных цен предложений, руб/кв.м.
производственно-складская недвижимость	1 000,00 — 4 000,00
коммерческая (торгово-офисная) недвижимость в том числе для торговли и сервиса	2 500,00 — 10 500,00

Аренда. Предложений по аренде на дату оценки в рассматриваемом сегменте рынка Оценщиком не выявлено.

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.

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены в сегменте рынка земельных участков

Основными ценообразующими факторами в рассматриваемом сегменте рынка являются:

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)
• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия); • вид использования и (или) зонирование; • местоположение объекта; • физические характеристики объекта (свойства земельного участка) - величина земельного участка; - форма земельного участка; - рельеф земельного участка; - наличие и состав коммуникаций; - наличие и качество подъездных путей; - наличие возможности подъезда железнодорожным транспортом (под производственно-складскую застройку). • экономические характеристики (уровень операционных расходов условия аренды состав арендаторов, иные характеристики); • наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; • другие характеристики (элементы).

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Значения фактора:

- право собственности;
- право аренды

Виды ограничений (обременений):

- залог (ипотека);
- арест

Обоснование: Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав является одним из основных ценообразующих факторов при оценке недвижимости. Объекты находящиеся на праве собственности имеют стоимость значительно выше, чем объекты находящиеся в аренде. Также стоит отметить, что право аренды при продаже подразумевает продажу переуступки прав на объекты недвижимости, а при определении стоимости права аренды (права временного пользования) подразумевает определение арендной ставки при сдаче объекта в аренду.

Зависимость цен объектов при продаже права собственности и права аренды отражена в исследованиях, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г.:

- среднее значение отношения удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,84.
- среднее значение отношения удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,75.
- среднее значение отношения цен земельных участков под объекты придорожного сервиса, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,85.
- среднее значение отношения цен земельных участков под объекты придорожного сервиса, передаваемых на правах краткосрочной аренды (менее 10 лет), к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,77.

Возможен также учет вида права на земельный участок через выкупную стоимость земельного участка.

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 состоявшейся или предполагаемой 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 ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные

ставки 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 ставки по кредитам. Ставки 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 предложений, 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 исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., значение скидки на торг на неактивном рынке для земельных участков под индустриальную застройку стр. 279-280:

Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена				
18,0%	17,0%	19,1%	11,40%	24,70%

Согласно вышеуказанному источнику среднее значение (что наиболее соответствует ситуации на рассматриваемом сегменте рынка на дату оценки) скидки на цены земельных участков под объекты придорожного сервиса на неактивном рынке составляет 17,10%.

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

Значения фактора:

- на дату оценки;
- в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка;
- в срок, в течении которого происходило изменение стоимости единицы измерения земельного участка.

Обоснование: Средний срок экспозиции (срок с даты выставления на продажу до даты продажи) по земельным участкам нежилого: производственно-складского и коммерческого назначения, расположенным в г. Ульяновске и области, составляет в среднем от 9 до 18 месяцев, при этом цена

предложений выставленных земельных участков не увеличивалась, в отдельных случаях уменьшалась. Уменьшение цены предложения по отдельным объектам по мнению специалистов, представителей ведущих агентств недвижимости г. Ульяновска объяснялось отсутствием у собственников четкого понимания относительно реальной стоимости земель и изначальным завышением стоимости.

Вид использования и зонирование

Согласно Земельного Кодекса РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

В соответствии с Генеральным планом города Ульяновска выделены следующие виды территориальных зон:

- жилые зоны,
- общественно-деловые зоны,
- производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры,
- сельскохозяйственные зоны,
- зоны рекреационного назначения,
- зоны особо охраняемых территорий,
- зоны специального назначения.

Земельные участки под производственно-складскую недвижимость в соответствии с Картой градостроительного зонирования города Ульяновска располагаются в производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, участки под офисно-торговую недвижимость располагаются преимущественно в жилых и общественно-деловых зонах.

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;
- городские округа, за исключением областного центра;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры с развитой промышленностью;
- райцентры сельскохозяйственных районов;
- прочие населенные пункты.

Обоснование: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 81-82, отношение цен земельных участков по районам города по отношению к областному центру:

под индустриальную застройку

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54	0,4	0,61

под офисно-торговую застройку

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52	0,39	0,59

Обоснование: Оптимальность местоположения для земельных участков **под объекты придорожного сервиса** характеризуется уровнем деловой активности, который в свою очередь зависит от потока потенциальных потребителей услуг дорожного сервиса. Внутри городов данный показатель будет находиться на максимальном уровне ввиду того, что транспортные потоки внутри города больше, чем вне его.

Так как в исследованиях, в т.ч. справочнике Лейфер Л.А. нет прямых данных по зависимости стоимости от статуса населенного пункта для участков под придорожный сервис, то возможно рассмотреть корректировку на уровне среднего значения между производственным и торговым назначением (как оптимальное значение для подобного рода объектов). Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г. коэффициенты составят:

	Среднее значение по справочнику - Статус населенного пункта под индустриальное строительство	Среднее значение по справочнику - Статус населенного пункта под торгово-офисное	Среднее значение рассчитанное оценщиком
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,81
Райцентр с развитой	0,72	0,72	0,72

	Среднее значение по справочнику - Статус населенного пункта под индустриальное строительство	Среднее значение по справочнику - Статус населенного пункта под торгово-офисное	Среднее значение рассчитанное оценщиком
промышленностью			
Райцентр сельскохозяйственных районов	0,60	0,61	0,61
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,5

- Тип трассы (для участков в области)
 - федеральная;
 - территориальная;
 - основная городская автодорога;
 - прочие;

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., цена земельных участков от типа трассы представлена матрицей коэффициентов (стр.232 Справочника):

Цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		Аналог			
		Вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	Вдоль основных городских автодорог	Вдоль территориальных автодорог	Вдоль федеральных автодорог
Объект оценки	Вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,00	0,85	0,83	0,78
	Вдоль основных городских автодорог	1,17	1,00	0,97	0,91
	Вдоль территориальных автодорог	1,21	1,03	1,00	0,95
	Вдоль федеральных автодорог	1,29	1,10	1,07	1,00

Расположение по районам города:

- Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
- Центры административных районов города, зоны точечной застройки
- Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
- Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
- Окраины городов, промзоны
- Районы крупных автомагистралей города

Обоснование: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение»,

Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 189, отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку по районам города:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному	Среднее значение
Культурный и исторический центр	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,8
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75
Окраины городов, промзоны	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74

Расположение относительно автомагистралей

Значения фактора:

- земельные участки расположенные в непосредственной близости от крупных автодорог;
- земельные участки расположенные на удалении от крупных автодорог;

Обоснование: Удельная стоимость земельного участка под объект дорожного сервиса также зависит от близости расположения к трассе. Наибольшей удельной ценой будут обладать участки под объекты дорожного сервиса на первой линии. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 220, отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог составляет:

	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,31	1,17	1,45

Физические характеристики объекта (свойства земельного участка):

Величина объекта

Значением данного ценообразующего фактора является площадь земельного участка. С увеличением площади незастроенного земельного участка в текущих условиях наблюдается фактическое снижение стоимости 1 кв.м./сотки/га.

Обоснование: При анализе имеющихся предложений по продаже была установлена зависимость стоимости земельного участка от его площади. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, стр. 112, зависимость удельной цены от площади: среднее значение (что наиболее соответствует рыночной ситуации на дату оценки в рассматриваемом регионе) для участков под коммерческую застройку:

$K_s = 2,307 \cdot S^{-0,121}$, где: K_s – коэффициент поправки; S – площадь, кв.м.

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 1000 кв.м. Объекты оценки и аналоги из г. Ульяновска удовлетворяют данному условию, чего нельзя сказать об объектах из Ульяновской области за пределами областного центра, поэтому корректировка для них рассчитывалась по другому принципу, что описано ниже.

Корректировка на площадь 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).

Согласно представленной в исследованиях, в т.ч. справочнике Лейфер Л.А. зависимости удельной стоимости от величины для участков, оценщик счел возможным рассмотреть корректировку на уровне среднего значения между производственным и торговым назначением, как оптимальное значение для объектов под придорожный сервис по дискретной зависимости (по диапазонам площадей).

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., значение корректировки составляет:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	1-2,5	1,00	1,11	1,28	1,48	1,54
	2,5-5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	5-10	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	>10	0,66	0,76	0,88	1,00	1,06

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
	0,1-0,5	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,5-1,0	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	1,0-0,3	0,78	0,90	1,00	1,13	1,16
	>3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05

Форма земельного участка

Значения фактора:

- многоугольная, типичная для размещения производственно-складских/коммерческих объектов недвижимости;
- нетипичная форма земельного участка.

Обоснование: Форма земельного участка обычно обусловлена потребностями собственника недвижимости, расположенной на земельном участке и границами соседних земельных участков. В большинстве своем форма земельного участка является типичной для размещения производственно-складских/коммерческих объектов недвижимости, за исключением случаев выделения земельных участков под специфическую застройку (автомобильную и железную дорогу, линии коммуникаций: ЛЭП, газопроводы, теплотрассы и т. п.).

Рельеф земельного участка

Значения фактора:

- спокойный ровный;
- большие склоны, овраги, оползневые зоны, не позволяющие эффективно использовать земельный участок для строительства недвижимости производственно-складского/коммерческого назначения.

Обоснование: Организация производства и коммерческой деятельности предполагает обычно наличие ровного горизонтального пола, что при больших перепадах высот на земельном участке требует повышенных затрат на строительство объектов по сравнению с ровными земельными участками. Строительство и эксплуатация промышленных объектов в оползневой зоне практически невозможны из-за высокого риска разрушения объектов.

Наличие и состав коммуникаций

Значения фактора:

- наличие коммуникаций на участке
- наличие точек доступа по границам с возможностью подключения к ним;
- наличие точек доступа подключения коммуникаций в значительном удалении от участка или отсутствие вообще.
 - Под коммуникациями понимаются:
 - газоснабжение/отопление,
 - электроснабжение,
 - водоснабжение,
 - канализация.

Обоснование: Организация производств и коммерческой деятельности, как правило, требует наличие, как внутренних сетей коммуникаций, так и возможностей подключений к наружным сетям. При этом, учитывая тот факт, что эксплуатация производственно-складских объектов без необходимых энергоресурсов зачастую невозможна. Для свободных земельных участков ценообразующим фактором является возможность подключения к необходимым коммуникациям и наличию точек подключения. Стоимость участка зависит от того, какие коммуникации доступны для данного объекта и как далеко их придется тянуть, если они у земельного участка не доступны.

Наличие и качество подъездных путей

Значения фактора:

- наличие подъездных путей (асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии) с возможностью подъезда круглогодично;
- отсутствие возможности подъезда круглогодично.

Обоснование: По данным представителей ведущих агентств недвижимости г. Ульяновска и анализу имеющихся предложений по продаже земельных участков на дату оценки и в допустимый срок экспозиции, была выявлена зависимость стоимости от наличия и качества подъездных путей. В рамках данного отчета рассматривались объекты расположенные в промышленных зонах города с хорошими подъездными путями — асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.

Наличие возможности подъезда железнодорожным транспортом

Значения фактора:

- Имеется возможность подъезда железнодорожным транспортом;
- Отсутствует возможность подъезда железнодорожным транспортом.

Обоснование: Для организации производств важное значение имеет обеспечение доступа отправки или получения сырья/готовой продукции железной дорогой. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г. стр.241, отношение удельной цены земельных участков под индустриальную (производственно-складскую) застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки:

Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
1,16	1,15	1,18	1,09	1,24

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Основной экономической характеристикой для земельного участка под производственно-складскую недвижимость является местоположение (описание ценообразующего фактора указано выше).

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, предложения по продаже определенной недвижимости не подразумевают продажу в его составе иных объектов, за исключением случаев, когда объектом продажи выступает комплекс зданий и сооружений. Таким образом, цена сделки, связанной с отчуждением недвижимого имущества, формируется исходя из самостоятельных рассуждений и предположений продавца. Типичным условием при продаже земельных участков, является отсутствие в объекте продажи движимого имущества.

Другие ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков в рассматриваемом сегменте рынка отсутствуют.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены в сегменте рынка нежилкой недвижимости

Основными ценообразующими факторами в рассматриваемом сегменте рынка являются:

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)
• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия); • местоположение объекта; <u>Физические характеристики:</u> • величина объекта; • техническое состояние;

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)

- материал стен;
- наличие офисных помещений (для производственно-складской недвижимости);
- наличие и состав коммуникаций;
- наличие и состояние внутренней отделки (для торгово-офисной недвижимости);
- этаж расположения (для торгово-офисной недвижимости);
- наличие помещений пищевого производства (для производственно-складской недвижимости);
- наличие холодильных камер (для производственно-складской недвижимости);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы).

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Значения фактора:

- право собственности;
- право аренды

Виды ограничений (обременений):

- залог (ипотека);
- арест

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. Возможен учет вида права на земельный участок через выкупную стоимость земельного участка.

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 состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Значения фактора:

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

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 ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки 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 ставки по кредитам. Ставки 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 предложений, 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 исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 301-303, среднее значение скидки на торг на неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов составляет 17,4%.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 304, среднее значение скидки на торг на неактивном рынке для торгово-офисных объектов свободного назначения: 16,5%.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, 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: В последние месяцы наблюдается устойчивый рост арендных ставок и соответственно цен на объекты недвижимости, существенно обгоняющий потерю стоимости, обусловленную физическим изнашиванием. В периоды быстрого роста цен на недвижимость за небольшой период эффектом потери стоимости, обусловленной старением, можно пренебречь.

Средний срок экспозиции (срок с даты выставления на продажу до даты продажи) по недвижимости коммерческого назначения составлял на территории Ульяновской области в среднем от 9 до 18 месяцев.

Местоположение объекта

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;
- городские округа, за исключением областного центра;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры с развитой промышленностью;
- райцентры сельскохозяйственных районов;
- прочие населенные пункты.

Обоснование: Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г. стр. 82-83 значения отношения цен **производственно-складских объектов** по области по отношению к самому дорогому району (областной центр):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,5	0,46	0,53

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. стр. 82 - 83 значения отношения цен **офисно-торговых объектов** по области по отношению к самому дорогому району (областной центр):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Физические характеристики:

Величина объекта

Обоснование: при анализе имеющихся предложений по продаже была установлена зависимость стоимости недвижимости от ее площади. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»,

Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 184-185, зависимость удельной цены/арендной ставки от площади объекта **производственно-складского назначения** составляет:

$$K_s = 1,8452 * S^{-0,119}$$

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

Обоснование: при анализе имеющихся предложений по продаже была установлена зависимость стоимости коммерческой недвижимости от ее площади. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., зависимость удельной цены от площади объекта **офисно-торгового назначения** составляет:

$$K_s = 1,7316 * S^{-0,129}$$

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

Техническое состояние

Значения фактора:

- хорошее;
- удовлетворительное;
- неудовлетворительное;
- негодное или ветхое.

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 исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 227-228, отношение удельных цен:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовл. состоянии	1,23	1,21	1,25	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовл. состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлет. состоянии	0,71	0,69	0,72	0,62	0,79

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. отношение удельных цен:

Техническое состояние	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)		Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовл. состоянии	1,22	1,21	1,23	1,14	1,30

Техническое состояние	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)		Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)	
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовл. состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовл. состоянии	0,71	0,69	0,72	0,63	0,79

Материал стен

Значения фактора:

- кирпич, железобетон, блоки и д.р.;
- металлические стены (сэндвич-панели);
- деревянные стены.

Обоснование: Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 203:

	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена/Удельная арендная ставка					
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56	0,41	0,63

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, подписано в печать 18.08.2017 г., стр.204-205 среднее значение отношения удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профнастила к удельной цене такого же кирпичного/бетонного объекта составляет 0,83.

Наличие офисных помещений (для производственно-складской недвижимости)

Значения фактора:

- офисные помещения при производстве имеются. Стоимость 1 кв.м. недвижимости рассматриваемого типа так же зависит от процентного соотношения офисных и производственно-складских помещений;
- офисные помещения отсутствуют, возможно наличие небольшого количество бытовых помещений.

Обоснование: Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 259-260:

	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54	1,33	1,66
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57	1,33	1,70

Наличие и состав коммуникаций

Значениями фактора является состав коммуникаций, имеющихся у рассматриваемого объекта. Для производственно-складской недвижимости основными коммуникациями являются электроснабжение и отопление.

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 отопления. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 198 значения корректирующих коэффициентов (усредненные по городам России) составляют:

	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена/Удельная арендная ставка					
Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77	0,66	0,83

Наличие и состояние внутренней отделки (для торгово-офисной недвижимости);

Значения фактора:

- без отделки;
- с отделкой, требующей косметического ремонта;
- отделка среднего качества;
- отделка «люкс».

Обоснование: При анализе цен предложений и арендных ставок в допустимых срок экспозиции Оценщиком 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.

Этаж расположения (для торгово-офисной недвижимости);

Значения фактора:

- подвал, цоколь;
- первый этаж и выше.

Обоснование: Согласно проведенному анализу рынка, данная зависимость в рассматриваемом сегменте рынка, а именно для промышленных баз/комплексов, Оценщиком не установлена. Этаж расположения влияет на стоимость помещений внутри торгово-офисных зданий. Соответственно наибольшую стоимость будут иметь помещения расположенные на первых этажах и выше, наименьшую — в подвале, цоколе.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. среднее значение отношения удельной цены в зависимости от этажа:

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,8
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85

Наличие помещений пищевого производства

Значения фактора:

- Имеются;
- Отсутствуют.

Обоснование: Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 243-245:

	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20	1,25	1,13	1,31
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20	1,24	1,13	1,31

Наличие холодильных камер

Значения фактора:

- Имеются;

- Отсутствуют.

Обоснование: Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 219:

	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отопляемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,19	1,24	1,14	1,30
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке отопляемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,20	1,25	1,14	1,31

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, предложения по продаже определенной недвижимости не подразумевают продажу в его составе иных объектов, за исключением случаев, когда объектом продажи выступает комплекс зданий и сооружений. Таким образом, цена сделки, связанной с отчуждением недвижимого имущества, формируется исходя из самостоятельных рассуждений и предположений продавца. Типичным условием при продаже земельных участков, является отсутствие в объекте продажи движимого имущества.

Другие ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость недвижимости в рассматриваемом сегменте рынка отсутствуют.

Анализ значений, определенных экспертным мнением на соответствие рыночным данным

Для корректировки объектов-аналогов к объекту оценки использовались корректировки полученные, как на основании данных рынка недвижимости, так и на основании Справочников оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. Использование данных справочников обусловлено отсутствием достаточного объема рыночных данных, относящихся к сегменту объекта оценки. Сами справочники являются обобщенными результатами статистической обработки материалов экспертного опроса специалистов рынка недвижимости и включают в себя результаты исследований рыночных характеристик, отражающие соотношения цен однотипных объектов, расположенных на различных территориях и зонах. Приведенные в справочниках данные могут использоваться в отсутствии достаточного количества рыночных данных.

Обобщение основанное на статистической обработке большой выборки опросных данных нивелирует «субъективность» единичного мнения, и таким образом отражает рыночные реалии в соотношениях цен однотипных объектов. Таким образом, по мнению оценщика, для корректировок определенных с помощью настоящего справочника для типичных объектов рынка недвижимости не

требуется дополнительного проведения анализа на предмет их соответствия рынку.

В рамках настоящего отчета, оценщик не использовал иных экспертных оценок.

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

На рынке земельных участков без застройки в Ульяновской области имеется незначительное количество предложений по продаже, что свидетельствует о низкой активности рынка и узких возможностях выбора для потенциальных покупателей.

Цены предложений земельных участков могут существенно отличаться в зависимости от локального местоположения внутри населенного пункта, величины земельного участка, формы и рельефа земельного участка, наличия инженерных коммуникаций.

Согласно проведенному анализу рынка цены по продаже наиболее сопоставимых с объектами оценки предложений на дату оценки находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):

Назначение участков	Диапазон средних удельных цен предложений, руб/кв.м.
под производственно-складскую застройку в Ульяновской области	80 — 145
под торгово-офисную застройку в Ульяновской области	145 — 315
под торгово-офисную застройку в г. Ульяновске	2 500 — 7 000

Рынок аренды земельных участков не развит. Предложений по аренде на дату оценки в рассматриваемом сегменте рынка Оценщиком 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 земельных участков в Ульяновской области составляет от 9 до 18 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. Ликвидность застроенного земельного участка определяется исходя из ликвидности объектов недвижимости расположенном на нем (анализ ликвидности недвижимости приведен ниже).

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

Сегменты рынка коммерческой недвижимости: производственно-складского, торгово-офисного назначения, в том числе для торговли и сервиса за пределами областного центра и крупных городов Ульяновской области весьма слабо развиты, на дату оценки были представлен в открытых источниках информации незначительным количеством предложений по продаже, предложений по аренде не выявлено.

Согласно проведенному анализу рынка цены по продаже наиболее сопоставимых с объектами оценки предложений в Ульяновской области на дату оценки находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):

Назначение недвижимости	Диапазон средних удельных цен предложений, руб/кв.м.
производственно-складская недвижимость	1 000,00 — 4 000,00
коммерческая (торгово-офисная) недвижимость в том числе для торговли и сервиса	2 500,00 — 10 500,00

Вспомогательные объекты (недвижимость специального назначения и использования, необходимые для обеспечения эффективного функционирования основной недвижимости, не продаются в качестве отдельных объектов на открытом рынке, они могут лишь входить в комплекс зданий, так как являются служебными при основных зданиях, служат для обеспечения их необходимыми коммуникациями, например, и отдельно не рассматриваются. В основе ценообразования на подобные объекты лежит затратный механизм, они не позиционируются на открытом рынке в качестве самостоятельных объектов.

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 коммерческих объектов недвижимости составляет 9-18 месяцев. Срок экспозиции объекта оценки определяется оценщиком исходя из анализа его ликвидности.

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. Эта величина обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения товара в деньги. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1 — 2	3 — 8	9— 18

По результатам анализа ликвидности оценщики пришли к выводу, что наиболее вероятный период времени, за который объект оценки может быть реализован при адекватном маркетинге на свободном рынке по рыночной стоимости, составляет в среднем 9 - 18 месяцев. Наблюдая за публикациями в средствах массовой информации, можно увидеть, что объявления о продаже одних и тех же объектов достаточно регулярно появляются в течение нескольких месяцев.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ МЕТОДОЛОГИЯ

Специальные термины и определения

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

Цена объекта - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта - при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки - итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Дата проведения оценки датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Наиболее эффективное использование - при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Ограничения - условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

Рыночная стоимость - рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки дей-

ствуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Процесс оценки

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

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

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 три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход включает два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости. Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки.
- корректировка цен каждого аналога в соответствии с имеющимися различиями между аналогом и объектом оценки.
- согласование скорректированных цен и определение рыночной стоимости объекта оценки.

Конкретный перечень элементов сравнения в каждом случае должен быть связан с типом оцениваемой недвижимости.

Согласование скорректированных цен аналогов и определение итоговой рыночной (или иной) стоимости объекта оценки производится с учетом количества и размера введенных корректировок, а также принимая во внимание значимость элементов сравнения, по которым вводились корректировки. Выбор способа согласования скорректированных цен аналогов должен быть обоснован.

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.

Валовой рентный мультипликатор рассчитывается на основе данных о нескольких объектах, для которых одновременно известна цена и размер арендной платы. Объекты, используемые для определения валового рентного мультипликатора должны быть сопоставимы с объектом оценки по

двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования.

Для определения рыночной стоимости величина валового арендного дохода от объекта за определенный период умножается на мультипликатор, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Доходный подход

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Доходный подход используется, как правило, только для определения рыночной стоимости объектов недвижимости, типичным использованием которых можно считать получение арендного дохода.

Выбор конкретного метода оценки в рамках доходного подхода обосновывается в отчете об оценке. Выбор длительности прогнозного периода при использовании метода дисконтирования денежного потока должен обосновываться в отчете об оценке.

Процедура расчета рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода предполагает составление прогноза чистого операционного дохода. Величина чистого операционного дохода рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах объектов, аналогичных объекту оценки.

Процедура расчета рыночной (или иной) стоимости недвижимости в рамках доходного подхода предполагает определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации. Для расчета данных показателей, наиболее часто, используется два основных метода:

- метод рыночной экстракции (метод расчета ставки капитализации) - заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж этих же объектов.
- метод кумулятивного построения (метод расчета ставки дисконтирования) - заключается в прибавлении процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие объекту, к ставке дохода на инвестиции, которые в сравнении с другими инвестиционными инструментами считаются безрисковыми.

Другие методы определения ставки дисконтирования:

- метод альтернативных инвестиций - в основе данного метода лежит положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы дисконтирования.
- опросный метод - в основе данного метода лежит опрос лиц, потенциально инвестирующих в недвижимость, относительно доходности, требуемой ими при инвестировании в различные классы недвижимости.
- метод конечной отдачи или метод IRR - суть метода состоит в анализе и статистической обработке внутренних норм рентабельности проектов, сопоставимых с проектом оцениваемого объекта, цена продажи которых известна.

Выбор методов определения ставок дисконтирования и капитализации обосновывается.

Затратный подход

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

определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

Расчет рыночной стоимости недвижимости в рамках затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет стоимости прав на земельный участок.
- Расчет затрат на воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа.
- Определение накопленного износа улучшений.
- Расчет рыночной (или иной) стоимости объекта оценка как суммы стоимости прав на земельный участок и затрат на воспроизводства (замещения) улучшений, за минусом накопленного износа.

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Выбор метода расчета затрат на воспроизводство (замещение) без учета износа обосновываться в отчете об оценке.

При определении стоимости улучшений методом, основанным на укрупненных показателях стоимости строительства, выбираются аналоги из соответствующих справочных сборников стоимости строительства. К величине стоимости единицы измерения на базовую дату из сборников применяются все необходимые корректировки, учитывающие экономические и технические отличия объекта оценки от выбранного аналога. Стоимость замещения (С_{зам}) определяется как произведение скорректированной стоимости единицы измерения на количество единиц измерения. Далее определяются все виды износа (физический, функциональный и внешний) и мультипликативным способом вычисляется итоговое значение рыночной стоимости улучшений (С_{ул}).

$$С_{ул} = С_{зам} \times (1 - \text{Износ физ.}) \times (1 - \text{Износ функц.}) \times (1 - \text{Износ внеш.})$$

Физический износ улучшений определяется с учетом их фактического технического состояния. Техническое состояние улучшений определяется с учетом результатов осмотра и интервью с представителями Заказчика.

При оценке функционального или экономического (внешнего) износа выявляются все потенциальные факторы указанных видов обесценения, эти факторы последовательно рассматриваются с точки зрения степени их влияния на стоимость оцениваемого объекта.

Способ расчета величины функционального и/или экономического износа обосновываться в отчете об оценке.

К полученной стоимости улучшений добавляется стоимость прав на земельный участок, относящийся к этим улучшениям.

РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

Расчет стоимости прав оцениваемых земельных участков

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. Объектом оценки является земельный участок. Не представляется возможным рассчитать затраты на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому. Оценщики приняли решение отказаться от применения затратного подхода при оценке стоимости права собственности на земельный участок.

В рамках **доходного подхода** возможно применение метода остатка, метода капитализации земельной ренты, метода предполагаемого использования. При расчете методом остатка используется метод прямой капитализации. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Данный метод используется только при наличии информации о сделках по сдаче в аренду строений и сооружений на застроенных и сопоставимых с оцениваемым земельными участками. Применение метода прямой капитализации является объективным лишь в случаях отсутствия объективных предпосылок к неравномерному изменению в будущем денежных потоков, генерируемых недвижимым имуществом. Коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Поскольку информация об арендных ставках для объектов недвижимости, подобных оцениваемым, встречается в единичных случаях, и кроме того, арендные ставки содержат в себе различный набор эксплуатационных расходов, определить чистый операционный доход от единого объекта недвижимости достаточно сложно, что может привести к большой погрешности в расчетах, а в большинстве случаев просто невозможно. Кроме того, ввиду наличия колебания арендных ставок и невозможности достоверно определить коэффициент капитализации, применение метода остатка не представляется возможным без значительной погрешности результатов. Метод предполагаемого использования основан на наличии информации о доходности предполагаемого объекта недвижимости. Применение данного метода возможно при соответствии предполагаемого использования наилучшему и наиболее эффективному использованию земельного участка. Кроме того, применение данного метода предполагает составление сметы (расчет издержек на создание выбранного варианта застройки), обоснование сроков и графика строительства. В связи с тем, что отсутствует данная информация и данные о предполагаемой доходности от использования земельного участка, метод не применялся. Условие применения метода капитализации земельной ренты - наличие информации о величине земельной ренты. У оценщика отсутствует информация о величине земельной ренты (рыночной ставке арендной платы) за аналогичные земельные участки. При анализе рынка недвижимости не было найдено предложений по аренде земельного участка. Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода при оценке стоимости земельного участка.

В рамках **сравнительного подхода** возможно применение метода сравнения продаж, метода выделения и метода распределения.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков, следовательно, применение его для незастроенных участков невозможно. Одним из основных условий применения данных методов является наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках распределения производится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный

участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Среди оцениваемых земельных участков имеются застроенные. У оценщика отсутствует информация о наиболее вероятном значении доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Данный факт не позволяет определить стоимость оцениваемого земельного участка методом распределения.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

Метод выделения позволяет выполнить оценку земельных участков при отсутствии или ограниченном объеме рыночной информации по продажам свободных земельных участков на освоенных территориях. Согласно проведенному анализу рынка Оценщиком найдено достаточное количество предложений по продажам свободных земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми объектами. На основании вышесказанного, для минимизации погрешностей в определении стоимости оцениваемого объекта, Оценщик принял решение отказаться от применения данного метода при оценке стоимости земельного участка.

Метод сравнения продаж.

У оценщика имеется достоверная и доступная для анализа информация рыночных данных о предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. На основании вышесказанного, оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж. Применение метода обосновано.

Объем доступных оценщику рыночных данных.

По результатам проведенного анализа рассматриваемого сегмента рынка на дату оценки Оценщиком были найдены предложения по продаже участков, сопоставимых с оцениваемыми, в каждом из рассматриваемых сегментов рынка. Описание характеристик земельных участков - 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	Как указано выше, сбор информации об аналогах Оценщиком был произведен не позже даты оценки. Характеристики объектов-аналогов, указанные в описании, были выявлены при анализе данных открытых источников информации на дату оценки, и данным картографических материалов, а также на основании проведенного исследования рынка и сформировавшегося на нем делового оборота. Для подтверждения сведений Оценщиком указывается источник информации, а в приложении прикладываются принтскрины интернет страниц объявлений.
Информация о виде и объеме прав на	На дату оценки была получена достаточная для расчета стоимости объекта аренды на дату оценки информация о виде и объеме прав, количественных

аналоги, их количественных и качественных характеристиках	и качественных характеристиках объектов — 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.

При анализе имеющихся предложений Оценщиком было принято решение об **использовании при расчете** в рамках сравнительного подхода в качестве аналогов найденных предложений, **как наиболее сопоставимых с оцениваемыми земельными участками.**

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

– согласно п.10 ФСО №1 объектом-аналогом является «объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»;

– согласно п. 22 б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

– сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (п. 13 ФСО №1), сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п. 22 ФСО №7);

– для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п. 22 г ФСО №7);

– при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта (п. 22 д ФСО №7);

– согласно п. 22 в ФСО №7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для

проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, Федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

При этом относительно аналогов в п.22 б ФСО №7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Вывод: Оцениваемые объекты и выбранные для расчетов объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам, в частности, имеют единый состав ценообразующих факторов.

Обоснование выбора единицы сравнения

В соответствии с ФСО №7 п. 22г за единицу сравнения принимаем удельную стоимость за **1 кв.м. земельного участка**. 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 аренды и ценообразующих характеристик оценщиком сформирован перечень элементов сравнения:

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)
• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия); • вид использования и (или) зонирование; • местоположение объекта; • физические характеристики объекта (свойства земельного участка) - величина земельного участка; - форма земельного участка; - рельеф земельного участка; - наличие и состав коммуникаций; - наличие и качество подъездных путей; - наличие возможности подъезда железнодорожным транспортом (под производственно-складскую застройку).

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)	
•	экономические характеристики (уровень операционных расходов условия аренды состав арендаторов, иные характеристики);
•	наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
•	другие характеристики (элементы).

По тем элементам сравнения, по которым значительных отличий между объектом оценки и аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

Характеристики объектов-предложений, указанные в описании, были выявлены при анализе данных открытых источников информации на дату оценки, и данным картографических материалов (<https://yandex.ru/maps/>) и официальных порталов Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru/>, <https://rosreestr.ru/wps/portal/>), а также на основании проведенного исследования рынка и сформировавшегося на нем делового оборота.

При несовпадении данных объявления с уточненными данными картографических материалов (<https://yandex.ru/maps/>) и официальных порталов Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru/>, <https://rosreestr.ru/wps/portal/>), Оценщик указывает и использует в расчетах уточненные данные, в том числе величину площади, подтверждающие скриншоты уточненной информации приводятся в приложении к настоящему отчету.

На основании проведенного исследования рынка и сформировавшегося на нем делового оборота при наличии на земельном участке объектов улучшений/застройки, положительно влияющих на цену предложения земельного участка, в тексте объявлений имеются упоминания о таких объектах (авторы объявлений о продаже не скрывают положительных аспектов товара).

Сначала приводятся все расчетные таблицы, затем все описания корректировок.

Полные данные по предложениям: текст объявлений, ссылка на источник информации приведены в разделе с Обзором состояния рынка настоящего отчета, ниже не дублируются.

Расчетные таблицы:

Земельные участки под коммерческую застройку (для торговли и сервиса) в Ульяновске Общая для расчетов часть

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	2 338,00; 1511	2 928,00	2 000,00	570,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		3 633,88	6 000,00	6 754,39
Цена предложения, руб.		10 640 000,00	12 000 000,00	3 850 000,00
Дата продажи (предложения)	30.04.2019	11.03.2019	06.04.2019	30.04.2019
Адрес	Московское шоссе, 5Е; 10 проезд Инженерный, 30	Ульяновская область, г. Ульяновск, пер. Октябрьский, 4	г. Ульяновск, ул. Ши-гаева	Ульяновск, р-н Засвияжский, ул Октябрьская 22 стр 11

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Краткосрочная аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	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	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения	в нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения
вид использования и (или) зонирование	под коммерческую недвижимость	под коммерческую недвижимость	под коммерческую недвижимость	под коммерческую недвижимость
местоположение объекта / линия расположения	Участок узкой частью выходит на первую линию; В удалении от первой линии крупной автомагистрали	В удалении от первой линии крупной автомагистрали	Первая линия	В удалении от первой линии крупной автомагистрали
местоположение объекта / район города	Район крупной автомагистрали; промышленная зона	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район многоэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки
Физические характеристики объекта (свойства земельного участка)				
форма	многоугольная,	многоугольная,	многоугольная,	многоугольная,

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
земельного участка	типичная для размещения коммерческой недвижимости	типичная для размещения коммерческой недвижимости	типичная для размещения коммерческой недвижимости	типичная для размещения коммерческой недвижимости
рельеф земельного участка	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный
Наличие и состав (доступность) коммуникаций	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации
Наличие и качество подъездных путей	асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Рассчитывается как условно свободный	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества
Корректировки на экономические характеристики				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Краткосрочная аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,77	0,77	0,77
Цена с учетом корректировок, руб.		2 798,09	4 620,00	5 200,88
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
Корректировка		0,829	0,829	0,829

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
на условия продажи				
Цена с учетом корректировок, руб.		2 319,61	3 829,98	4 311,53

Московское шоссе, 5Е

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	2 338,00	2 928,00	2 000,00	570,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		3 633,88	6 000,00	6 754,39
Цена предложения, руб.		10 640 000,00	12 000 000,00	3 850 000,00
Дата продажи (предложения)	30.04.2019	11.03.2019	06.04.2019	30.04.2019
Адрес	г. Ульяновск, Московское шоссе, 5Е	Ульяновская область, г. Ульяновск, пер. Октябрьский, 4	г. Ульяновск, ул. Ши-гаева	Ульяновск, р-н Засвияжский, ул Октябрьская 22 стр 11

Корректировки на экономические характеристики

Цена с учетом корректировок, руб.		2 319,61	3 829,98	4 311,53
Местоположение объекта	Участок узкой частью выходит на первую линию	В удалении от первой линии крупной автомагистрали	Первая линия	В удалении от первой линии крупной автомагистрали
	Район крупной автомагистрали	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район многоэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки
Корректировка на линию		1,17	0,89	1,17
Корректировка на район города		0,99	0,93	0,99
Цена с учетом корректировок, руб.		2 686,81	3 170,07	4 994,04

Корректировки на физические характеристики (свойства земельного участка)

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Величина, кв.м.	2 338,00	2 928,00	2 000,00	570,00
Корректировка на величину земельного участка		1,03	0,98	0,84
Цена с учетом корректировок, руб.		2 767,41	3 106,67	4 195,00
Относительная корректировка по модулю		23,84%	48,22%	37,89%
Сумма относительных корректировок		109,96%		
Весовые коэффициенты		0,3916	0,2807	0,3277
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	3 330,47			
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	7 786 638,86			

г.Ульяновск, Заволжский р-он, 10 пр-д Инженерный, 30

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	1511	2 928,00	2 000,00	570,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		3 633,88	6 000,00	6 754,39
Цена предложения, руб.		10 640 000,00	12 000 000,00	3 850 000,00
Дата продажи (предложения)	30.04.2019	11.03.2019	06.04.2019	30.04.2019
Адрес	г. Ульяновск, 10 проезд Инженерный, 30	Ульяновская область, г. Ульяновск, пер. Октябрьский, 4	г. Ульяновск, ул. Ши-гаева	Ульяновск, р-н Засвияжский, ул Октябрьская 22 стр 11
Корректировки на экономические характеристики				
Цена с учетом		2 319,61	3 829,98	4 311,53

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
корректировок, руб.				
Местоположение объекта	На удалении от первой линии крупной автомагистрали	В удалении от первой линии крупной автомагистрали	Первая линия	В удалении от первой линии крупной автомагистрали
	Район промышленной зоны	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район многоэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки
Корректировка на линию		1,00	0,76	1,00
Корректировка на район города		0,87	0,81	0,87
Цена с учетом корректировок, руб.		2 018,06	2 357,74	3 751,03
Корректировки на физические характеристики (свойства земельного участка)				
Величина, кв.м.	1 511,00	2 928,00	2 000,00	570,00
Корректировка на величину земельного участка		1,08	1,03	0,89
Цена с учетом корректировок, руб.		2 179,51	2 428,47	3 338,42
Относительная корректировка по модулю		40,02%	59,53%	50,57%
Сумма относительных корректировок		150,12%		
Весовые коэффициенты		0,3667	0,3017	0,3316
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	2 638,87			
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	3 987 332,57			

Земельные участки под коммерческую застройку (для торговли и сервиса) в Ульяновской области
Общая для расчетов часть

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	3 268,00 330	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		237,50	165,53	314,96
Цена предложения, руб.		2 375 000,00	1 500 000,00	400 000,00
Дата предложения	30.04.2019	06.04.2019	07.03.2019	13.04.2019
Адрес/описание местоположения	обл. Ульяновская, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, д. 1; Кузоватовский район, р.п. Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	Ульяновская обл, р-н Чердаклинский, СПК "Заволжский"	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, с. Криуши	Ульяновская область, Карсунский район, поселок городского типа Карсун, улица Курдюмова
Кадастровый номер (если установлен)	73:05:021106:86; 73:06:040102:500	73:21:210701:10	73:19:110901:1571	не требуется для расчетов
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
условия рынка		в нормальный срок	в нормальный срок	в нормальный срок

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
(изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения	экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения	экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения
вид использования и (или) зонирование	под коммерческую недвижимость	под коммерческую недвижимость	под коммерческую недвижимость	под коммерческую недвижимость
Местоположение				
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты; Районный центр с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Тип трассы, линия расположения	Вдоль федеральной трассы Р-178, первая линия; Расположен вдоль мелкой автодороги, не являющейся трассой	Вдоль федеральной трассы Р-178, первая линия	Вдоль территориальной трассы 73-415Н-01, первая линия	Вдоль территориальной трассы 73-К1430, первая линия
Физические характеристики объекта (свойства земельного участка)				
форма земельного участка	многоугольная, типичная для размещения коммерческой недвижимости	многоугольная, типичная для размещения коммерческой недвижимости	многоугольная, типичная для размещения коммерческой недвижимости	многоугольная, типичная для размещения коммерческой недвижимости
рельеф земельного участка	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный
Наличие и состав (доступность) коммуникаций	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации
Наличие и качество подъездных путей	асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Рассчитывается как условно свободный	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества

Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	330	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		237,50	165,53	314,96
Цена предложения, руб.		2 375 000,00	1 500 000,00	400 000,00
Дата предложения	30.04.2019	06.04.2019	07.03.2019	13.04.2019
Адрес/описание местоположения	обл. Ульяновская, Кузоватовский район, р.п. Кузоватово, ул.Красноармейская, д.72	Ульяновская обл, р-н Чердаклинский, СПК "Заволжский"	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, с. Криуши	Ульяновская область, Карсунский район, поселок городского типа Карсун, улица Курдюмова
Кадастровый номер (если установлен)	73:06:040102:500	73:21:210701:10	73:19:110901:1571	не требуется для расчетов
Корректировки на экономические характеристики				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Краткосрочная аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,77	0,77	0,77
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		182,88	127,46	242,52
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Корректировка на условия продажи		0,829	0,829	0,829
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		151,60	105,66	201,05
Местоположение				
Статус населенного пункта	Районный центр с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Корректировка на местоположение		0,89	1,44	1
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		134,93	152,15	201,05
Тип трассы, линия расположения	Расположен вдоль мелкой автодороги, не являющейся трассой. Внутриквартально относительно крупной трассы.	Вдоль федеральной трассы Р-178, первая линия	Вдоль территориальной трассы 73-415Н-01, первая линия	Вдоль территориальной трассы 73-К1430, первая линия
Корректировка на тип трассы		0,78	0,83	0,83
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		105,24	126,29	166,87
Корректировки на физические характеристики (свойства земельного участка)				
Величина, кв.м.	330	10000	9062	1270
Корректировка на величину земельного участка		1,195	1,140	1,070
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		125,77	143,97	178,55
Относительная корректировка по модулю		47,05%	13,03%	43,31%
Сумма относительных коррек-		103,38%		

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
тировок				
Весовые коэффициенты		0,2725	0,4370	0,2905
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	149,05			
Стоимость земельного участка, руб.	49 186,50			

Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	3 268,00	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		237,50	165,53	314,96
Цена предложения, руб.		2 375 000,00	1 500 000,00	400 000,00
Дата предложения	30.04.2019	06.04.2019	07.03.2019	13.04.2019
Адрес/описание местоположения	обл. Ульяновская, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, д. 1	Ульяновская обл, р-н Чердаклинский, СПК "Заволжский"	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, с. Криуши	Ульяновская область, Карсунский район, поселок городского типа Карсун, улица Курдюмова
Кадастровый номер (если установлен)	73:05:021106:86	73:21:210701:10	73:19:110901:1571	не требуется для расчетов
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия)	Рыночные	Рыночные/предложение	Рыночные/предложение	Рыночные/предложение

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Корректировка на условия продажи		0,829	0,829	0,829
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		196,89	137,22	261,10
Местоположение				
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Корректировка на местоположение		0,62	1	0,69
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		122,07	137,22	180,16
Тип трассы, линия расположения	Вдоль федеральной трассы Р-178, первая линия	Вдоль федеральной трассы Р-178, первая линия	Вдоль территориальной трассы 73-415Н-01, первая линия	Вдоль территориальной трассы 73-К1430, первая линия
Корректировка на тип трассы		1,00	1,07	1,07
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		122,07	146,83	192,77
Корректировки на физические характеристики (свойства земельного участка)				
Величина, кв.м.	3268	10000	9062	1270
Корректировка на величину земельного участка		1,115	1,060	1,000
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		136,11	155,64	192,77
Относительная корректировка по модулю		42,69%	5,97%	38,79%
Сумма относительных корректировок		87,46%		
Весовые		0,2559	0,4658	0,2782

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
коэффициенты				
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	160,97			
Стоимость земельного участка, руб.	526 049,96			

Земельные участки под производственно-складскую застройку в Ульяновской области

Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А

Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.

Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.

Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.

Произведен расчет удельной стоимости права собственности эталонного участка производственно-складского назначения площадью до 1 га с местоположением — районный центр с развитой промышленностью Ульяновской области - для расчета корректировки на стоимость земельных участков-аналогов в сравнительном подходе для ЕОНа, а также для расчета стоимости оцениваемых участков с корректированием на вид права.

Расчет удельной стоимости права собственности эталонного участка площадью до 1 га

	Эталонный объект	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	до 1 га	850,00	36 000,00	67 095,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		141,18	138,89	86,24
Цена предложения, руб.		120 000,00	5 000 000,00	5 786 000,00
Дата продажи (предложения)	30.04.19	14.08.2018	05.02.2019	27.03.2019
Адрес	районный центр с развитой промышленностью Ульяновской области	Ульяновская обл.,г.Сенгилей, ул.-Красноармейская, 55/1	обл. Ульяновская, р-н Новоспасский, с. Свирино	Ульяновская обл, Новоспасский р-н
Кадастровый номер (если установлен)		не требуется для расчетов	73:11:040101:6	73:11:022401:836
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования со-	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства

	Эталонный объект	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
стоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)				
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	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 течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения	в нормальный срок экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения	в нормальный срок экспозиции, в течение которого не происходило изменение стоимости единицы измерения
вид использования и (или) зонирование	под производственно-складскую недвижимость	под производственно-складскую недвижимость	под производственно-складскую недвижимость	под производственно-складскую недвижимость
Местоположение объекта (статус населенного пункта)	районный центр с развитой промышленностью	районный центр с развитой промышленностью	прочие населенные пункты вблизи областного центра с развитой промышленностью	прочие населенные пункты вблизи областного центра с развитой промышленностью
Физические характеристики объекта (свойства земельного участка)				
Форма земельного участка	Многоугольная, типичная для размещения производственно-складской недвижимости	Многоугольная, типичная для размещения производственно-складской недвижимости	Многоугольная, типичная для размещения производственно-складской недвижимости	Многоугольная, типичная для размещения производственно-складской недвижимости
Рельеф земельного участка	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный	Спокойный, ровный
Наличие и состав коммуникаций	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации	Доступны все коммуникации
Наличие и качество подъездных путей	Дорога в удовлетворительном состоянии	Асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	Асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.	Асфальтированная дорога в удовлетворительном техническом состоянии.
Наличие возможности подъезда железнодорожным транспортом	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Рассчитывается как условно свободный	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества	Не имеет движимого имущества
Корректировки на экономические характеристики				
Условия продажи (нетипичные)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение

	Эталонный объект	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия)				
Корректировка на условия продажи		0,753	0,753	1,000
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		106,31	104,58	86,24
Местоположение объекта (статус населенного пункта)	районный центр с развитой промышленностью	районный центр с развитой промышленностью	прочие населенные пункты вблизи областного центра с развитой промышленностью	прочие населенные пункты вблизи областного центра с развитой промышленностью
Корректировка на местоположение (статус населенного пункта)		1,00	1,18	1,18
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		106,31	123,41	101,76
Корректировки на физические характеристики (свойства земельного участка)				
Величина, кв.м.	до 1 га	850,00	36 000,00	67 095,00
Корректировка на величину земельного участка		1,00	1,28	1,46
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		106,31	157,96	148,57
Относительная корректировка по модулю		24,70%	13,73%	72,28%
Сумма обратных значений		110,71%		
Весовые коэффициенты		0,39	0,44	0,17
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	136,27			

Расчет стоимости оцениваемых участков корректированием на вид права (принцип корректирования приведен при описании всех корректировок ниже)

Стоимость права собственности 1 кв.м. эталонного земельного участка с корректированием на вид использования 136,27 руб.

Адрес	Ульяновская область, р-н. Сенгилеевский, г. Сенгилей, ул. Красноармейская, д. 89 А	Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул. Красноармейская	Ульяновская область, р-н Тереньгульский, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1Б	обл. Ульяновская, г. Барыш, ул. Механизаторов, дом 71
Площадь участка,	831,40	3 300,00	2 808,00	3 898,00

Адрес	Ульяновская область, р-н. Сенгилеевский, г. Сенгилей, ул. Красноармейская, д. 89 А	Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул. Красноармейская	Ульяновская область, р-н Тереньгульский, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1Б	обл. Ульяновская, г. Барыш, ул. Механизаторов, дом 71
Кв.м.				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда
Стоимость 1 кв.м.	136,27	136,27	136,27	114,47*
Стоимость земельного участка, руб.	113 294,88	449 691,00	382 646,16	446 204,06

* - согласно источнику: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г.: среднее значение отношения удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет 0,84. $136,27 \times 0,84 = 114,47$

Описание введенных корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права ведена Оценщиком в связи с тем, что объект оценки находится на праве долгосрочной аренды, все аналоги — на праве собственности.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г. среднее значение отношения удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, передаваемых на правах краткосрочной аренды (менее 10 лет), к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности составляет 0,77. Корректировка для всех аналогов при расчетах земельных участков на праве краткосрочной аренды (*по адресам: г. Ульяновск, Московское шоссе, 5Е, г. Ульяновск, Заволжский р-он, 10 пр-д Инженерный, 30, Ульяновская область, Кузоватовский район, р.п. Кузоватово, ул. Красноармейская, д. 72*) составляет 0,77.

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 неактивен (описание в соответствующем разделе настоящего отчета). Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г. стр. 279-280, верхнее значение расширенного интервала (что наиболее соответствует рассматриваемой ситуации на региональном рынке с учетом его особенностей на дату оценки) скидки на торг на неактивном рынке для земельных участков **под индустриальную застройку** составляет **24,7%**, для земельных участков **под объекты придорожного сервиса** составляет **17,1%**.

Корректировка для земельных участков под индустриальную застройку составляет **1-24,7%=0,753**, для земельных участков под объекты придорожного сервиса составляет **1-17,1%=0,829**.

Корректировка на местоположение

Для объектов в г. Ульяновске:

Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 189, отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку по районам города:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому	Среднее значение
Культурный и исторический центр	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,8
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75
Окраины городов, промзоны	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74

Корректировка для каждого аналога рассчитана как отношение коэффициента по справочнику объекта оценки к соответствующему коэффициенту каждого аналога:

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	2 338,00	2 928,00	2 000,00	570,00
Адрес	г. Ульяновск, Московское шоссе, 5Е	Ульяновская область, г. Ульяновск, пер. Октябрьский, 4	г. Ульяновск, ул. Шигаева	Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Октябрьская 22 стр 11
Район	Район крупной автомагистрали	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район многоэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки
Коэффициент по справочнику (среднее значение)	0,74	0,75	0,8	0,75
Корректировка		0,99	0,93	0,99

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	1511	2 928,00	2 000,00	570,00
Адрес	г. Ульяновск, 10 пр. Инженерный, 30	Ульяновская область, г. Ульяновск, пер. Октябрьский, 4	г. Ульяновск, ул. Шигаева	Ульяновск, р-н Засвияжский, ул. Октябрьская 22 стр 11
Район	Район промышленной зоны	Спальный район среднеэтажной застройки	Спальный район многоэтажной застройки	Спальный район среднеэтажной застройки

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Коэффициент по справочнику (среднее значение)	0,65	0,75	0,8	0,75
Корректировка		0,87	0,81	0,87

Субъект Российской Федерации, статус населенного пункта

Участки под производственно-складскую застройку

Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 81-82, отношение цен земельных участков по районам города по отношению к областному центру: **под индустриальную застройку**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54	0,4	0,61

Корректировка для каждого аналога рассчитана как отношение коэффициента по справочнику объекта оценки к соответствующему коэффициенту каждого аналога:

	Эталонный объект	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Местоположение объекта (статус населенного пункта)	районный центр с развитой промышленностью	районный центр с развитой промышленностью	прочие населенные пункты вблизи областного центра с развитой промышленностью	прочие населенные пункты вблизи областного центра с развитой промышленностью
Коэффициент по справочнику	0,72 (среднее значение)	0,72 (среднее значение)	0,61 (верхняя граница расширенного интервала, так как вблизи областного центра)	0,61 (верхняя граница расширенного интервала, так как вблизи областного центра)
Корректировка		0,99	0,93	0,99

Участки под коммерческую застройку для торговли и сервиса

Так как в исследованиях, в т.ч. справочнике Лейфер Л.А. нет прямых данных по зависимости стоимости от статуса населенного пункта для участков под придорожный сервис, то возможно рассмотреть корректировку на уровне среднего значения между производственным и торговым назначением (как оптимальное значение для подобного рода объектов). Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г. коэффициенты составят:

	Среднее значение по справочнику - Статус населенного пункта под индустриальное строительство	Среднее значение по справочнику - Статус населенного пункта под торгово-офисное	Среднее значение рассчитанное оценщиком
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,81
Райцентр с развитой промышленностью	0,72	0,72	0,72
Райцентр сельскохозяйственных районов	0,60	0,61	0,61
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,5

Корректировка для каждого аналога рассчитана как отношение коэффициента по справочнику объекта оценки к соответствующему коэффициенту каждого аналога:

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	3 268,00	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		237,50	165,53	314,96
Цена предложения, руб.		2 375 000,00	1 500 000,00	400 000,00
Дата предложения	30.04.2019	06.04.2019	07.03.2019	13.04.2019
Адрес/описание местоположения	обл. Ульяновская, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	Ульяновская обл, р-н Чердаклинский, СПК "Заволжский"	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, с. Криюши	Ульяновская область, Карсунский район, поселок городского типа Карсун, улица Курдюмова
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Значение по Лейферу	0,500	0,805	0,500	0,720
Корректировка		0,62	1,00	0,69

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	330,00	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		237,50	165,53	314,96
Цена предложения, руб.		2 375 000,00	1 500 000,00	400 000,00
Дата предложения	30.04.2019	06.04.2019	07.03.2019	13.04.2019

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Адрес/описание местоположения	Ульяновская область, Кузоватовский район, р.п. Кузоватово, ул.Красноармейская, д.72	Ульяновская обл, р-н Чердаклинский, СПК "Заволжский"	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, с. Криуши	Ульяновская область, Карсунский район, поселок городского типа Карсун, улица Курдюмова
Статус населенного пункта	Районный центр с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Значение по Лейферу	0,720	0,805	0,500	0,720
Корректировка		0,89	1,44	1,00

Расположение относительно автомагистралей Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 220, отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог составляет:

	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,31	1,17	1,45

Корректировка рассчитывается как отношение показателя объекта оценки к показателю аналога и составит:

г. Ульяновск, Московское шоссе, 5Е

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	2 338,00	2 928,00	2 000,00	570,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		3 633,88	6 000,00	6 754,39
Цена предложения, руб.		10 640 000,00	12 000 000,00	3 850 000,00
Расположение относительно автомагистралей	Участок узкой частью выходит на первую линию	В удалении от первой линии крупной автомагистрали	Первая линия	В удалении от первой линии крупной автомагистрали
Показатель из справочника	1,17 (нижняя граница расширенного интервала)	1	1,31 (среднее значение)	1

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Корректировка на линию		1,17	0,89	1,17

г. Ульяновск, 10 проезд Инженерный, 30

	Объект оценки	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	1511	2 928,00	2 000,00	570,00
Цена предложения 1 кв. м., руб.		3 633,88	6 000,00	6 754,39
Цена предложения, руб.		10 640 000,00	12 000 000,00	3 850 000,00
Расположение относительно автомагистралей	В удалении от первой линии крупной автомагистрали	В удалении от первой линии крупной автомагистрали	Первая линия	В удалении от первой линии крупной автомагистрали
Показатель из справочника	1	1	1,31 (среднее значение)	1
Корректировка на линию		1	0,76	1

Тип трассы (для участков в области)

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., цена земельных участков от типа трассы представлена матрицей коэффициентов (стр.232 Справочника):

Цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		Аналог			
		Вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	Вдоль основных городских автодорог	Вдоль территориальных автодорог	Вдоль федеральных автодорог
Объект оценки	Вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,00	0,85	0,83	0,78
	Вдоль основных городских автодорог	1,17	1,00	0,97	0,91
	Вдоль территориальных автодорог	1,21	1,03	1,00	0,95
	Вдоль федеральных автодорог	1,29	1,10	1,07	1,00

Корректировка рассчитывается как отношение показателя объекта оценки к показателю аналога и составит:

Ульяновская область, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип трассы, линия расположения	Вдоль федеральной трассы Р-178	Вдоль федеральной трассы Р-178	Вдоль территориальной трассы 73-415Н-01	Вдоль территориальной трассы 73-К1430
Корректировка на тип трассы		1,00	1,07	1,07

Ульяновская область, Кузоватовский район, р.п. Кузоватово, ул.Красноармейская, д.72

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип трассы, линия расположения	Расположен вдоль мелкой автодороги, не являющейся трассой.	Вдоль федеральной трассы Р-178	Вдоль территориальной трассы 73-415Н-01	Вдоль территориальной трассы 73-К1430
Корректировка на тип трассы		0,78	0,83	0,83

Корректировка на величину объекта введена ввиду различия площади объекта оценки и объектов-аналогов.

Объекты в г. Ульяновске:

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, стр. 112, зависимость удельной цены от площади: среднее значение (что наиболее соответствует рыночной ситуации на дату оценки в рассматриваемом регионе) для участков под коммерческую застройку:

$K_s = 2,307 \cdot S^{-0,121}$, где: K_s – коэффициент поправки; S – площадь, кв.м.

г. Ульяновск, Московское шоссе, 5Е

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	2 338,00	2 928,00	2 000,00	570,00
Кпл	0,90	0,88	0,92	1,07
Корректировка на величину объекта		1,03	0,98	0,84

г. Ульяновск, 10 проезд Инженерный, 30

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	1 511,00	2 928,00	2 000,00	570,00
Кпл	0,95	0,88	0,92	1,07
Корректировка на величину объекта		1,08	1,03	0,89

Объекты в г. Ульяновской области:

Эталонный участок под производственно-складскую застройку

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные

права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., значение корректировки составляет:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,75	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,66	0,75	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировки:

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	до 1 га	850,00	36 000,00	67 095,00
Площадь, га	до 1 га	0,085	3,600	6,710
Корректировка на величину объекта		1,00	1,28	1,46

Согласно представленной в исследованиях, в т.ч. справочнике Лейфер Л.А. зависимости удельной стоимости от величины для участков, оценщик счел возможным рассмотреть корректировку на уровне среднего значения между производственным и торговым назначением, как оптимальное значение для объектов под придорожный сервис по дискретной зависимости (по диапазонам площадей).

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., значение корректировки составляет:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,75	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,66	0,75	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,76	0,90	1,00	1,13	1,16
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Ульяновская область, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1

Корректировки:

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	3 268,00	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Площадь, га	0,3268	1,0000	0,9062	0,1270
Под индустриальную застройку		1,11	1	1
Под торгово- офисную застройку		1,12	1,12	1
Корректировка на величину объекта Среднее значение		1,115	1,06	1

Ульяновская область, Кузватовский район, р.п. Кузватово, ул. Красноармейская, д.72

Корректировки:

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	330,00	10 000,00	9 062,00	1 270,00
Площадь, га	0,033	1,000	0,906	0,127
Под индустриальную застройку		1,11	1	1
Под торгово- офисную застройку		1,28	1,28	1,14
Корректировка на величину объекта Среднее значение		1,195	1,14	1,07

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

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

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.

Рассчитанные коэффициенты вариации находятся в диапазоне от 0,18 до 0,27. Выборки однородны.

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:

г. Ульяновск, Московское шоссе, 5Е

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	23,84%	$(1 - 0,2384 / 1,0996) / (3 - 1) = 0,3916$	0,3916
Аналог №2	48,22%	$(1 - 0,4822 / 1,0996) / (3 - 1) = 0,2807$	0,2807
Аналог №3	37,89%	$(1 - 0,3789 / 1,0996) / (3 - 1) = 0,3277$	0,3277
Сумма корректировок	109,96%		1
Количество аналогов	3		

г. Ульяновск, 10 проезд Инженерный, 30

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	40,02%	$(1 - 0,4002 / 1,5012) / (3 - 1) = 0,3667$	0,3667
Аналог №2	59,53%	$(1 - 0,5953 / 1,5012) / (3 - 1) = 0,3017$	0,3017
Аналог №3	50,57%	$(1 - 0,5057 / 1,5012) / (3 - 1) = 0,3316$	0,3316
Сумма корректировок	150,12%		1
Количество аналогов	3		

Объекты в г. Ульяновской области:

Эталонный участок под производственно-складскую застройку

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	24,70%	$(1 - 0,247 / 1,1071) / (3 - 1) = 0,3885$	0,39
Аналог №2	13,73%	$(1 - 0,1373 / 1,1071) / (3 - 1) = 0,438$	0,44
Аналог №3	72,28%	$(1 - 0,7228 / 1,1071) / (3 - 1) = 0,1736$	0,17
Сумма корректировок	110,71%		
Количество аналогов	3		

Ульяновская область, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	42,69%	$(1-0,4269/0,8746)/(3-1)=0,2559$	0,2559
Аналог №2	5,97%	$(1-0,0597/0,8746)/(3-1)=0,4658$	0,4658
Аналог №3	38,79%	$(1-0,3879/0,8746)/(3-1)=0,2782$	0,2782
Сумма корректировок	87,46%		
Количество аналогов	3		

Ульяновская область, Кузоватовский район, р.п. Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	47,05%	$(1-0,4705/1,0338)/(3-1)=0,2725$	0,2725
Аналог №2	13,03%	$(1-0,1303/1,0338)/(3-1)=0,437$	0,4370
Аналог №3	43,31%	$(1-0,4331/1,0338)/(3-1)=0,2905$	0,2905
Сумма корректировок	103,38%		
Количество аналогов	3		

При расчете весовые коэффициенты округлялись, в отчете отображаются до 2 — 4 знаков после запятой.

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

Вывод: Стоимость прав оцениваемых земельных участков, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет:

Инв.№ / № по порядку	Адрес	Кадастровый номер	Площадь ЗУ, кв.м.	Стоимость участка, руб
00-000088	обл. Ульяновская, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	73:05:021106:86	3268	526 049,96
00-000090	Ульяновская область, р-н. Сенгилеевский, г. Сенгилей, ул. Красноармейская, д. 89 А	73:14:030106:407	831,4	113 294,88
00-000089	Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул. Красноармейская	73:07:050209:115	3300	449 691,00
00-000091	Ульяновская область, р-н Тереньгульский, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1Б	73:18:020201:74	2808	382 646,16
1	обл. Ульяновская, г. Барыш, ул. Механизаторов, дом 71	73:22:010207:7	3898	446 204,06
2	Ульяновская область, Кузоватовский район, р.п. Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	73:06:040102:500	330	49 186,50
3	г. Ульяновск, 10 проезд Инженерный, 30	73:24:021101:1762	1511	3 987 332,57
4	г. Ульяновск, Московское шоссе, 5Е	73:19:073201:1628	2338	7 786 638,86

Расчет стоимости объекта оценки

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

В соответствии с п.24а,б,в ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611:

а) 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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 (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Для объектов производственно-складской и коммерческой недвижимости, являющихся типовыми не узкоспециализированными, согласно результатам проведенного анализа рынка недвижимости на дату оценки и в допустимый срок экспозиции было найдено достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов для расчета стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода. **На основании п.24в ФСО №7 Оценщиком принято решение отказаться от использования затратного подхода при определении стоимости объектов оценки, не являющихся узкоспециализированными.**

На основании вышесказанного Оценщиком принято решение, в рамках затратного подхода провести расчет недвижимости специального назначения и использования и объектов незавершенного строительства, в отношении которых рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Перечень оцениваемых объектов в рамках затратного подхода:

- Незавершенное строительство здания (объект по обслуживанию автомобилей)
- Забор РОП
- Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе): Емкости лит. IV, V, VI (объем 6 куб.м.), Ограждение лит. VII Газопровод лит. VIII (сталь, d=34), Газопровод лит. IX (сталь, d=57)

В рамках данного подхода Оценщик может использовать следующие методы: метод замещения, метод восстановительной стоимости.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Для расчета затрат на создание объектов капитального строительства необходимо иметь данные о соответствующих затратах на строительство объекта аналогичного оцениваемому.

Официальной сметой затрат на строительство данного объекта Оценщик не располагает, у Оценщика имеются все технические характеристики объекта оценки в соответствии с предоставленной Заказчиком технической документацией.

В специализированных справочниках, для расчета стоимости затрат на строительство имеются аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода будет производиться методом замещения, так как у оценщика имеется вся необходимая информация для расчета стоимости данным методом.

Стоимость замещения объекта рассчитывается по формуле:

$$\text{Стоимость замещения} = \text{Сед.изм.} \times \text{Кэл} \times \text{Кндс} \times \text{Кв} \times V \times \text{Кпз}$$

где Сед.изм. – стоимость строительства 1 м³ (1 м²) аналога на базовую дату из соответствующего объекту оценки справочника укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС);

Кэл- коэффициент, учитывающий различие конструктивных элементов аналога и объекта оценки;

Кндс - коэффициент, учитывающий НДС;

Кв – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

V – строительный объем (площадь) оцениваемого объекта;

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика.

Расчет стоимости замещения объектов оценки:

Из сборников УПВС выбираются аналог(и) и вносятся корректировки в стоимость строительства, связанные с отличиями выбранного аналога от объекта оценки.

Аналоги являются сопоставимыми по функциональному назначению и основным конструктивным решениям, заложенным при строительстве.

Обоснование поправочных коэффициентов:

Кэл (на конструктивные элементы) — введен для незавершенного строительством здания, т. к. у него имеется только фундамент, вес которого в выбранном сопоставимом аналоге из справочника (УПВС сборник №23, табл. 23а) равен 10%. **Кэл (на конструктивные элементы) равен 0,10.**

Кндс =1,2.

Кв (на изменение цен с учетом местоположения) для аналогов из сборника УПВС:

№ п/п	Показатель	Уровень цен	Период	Значение	Источник информации
1	Индекс изменения сметной стоимости строительно-	Ульяновская область	01.01.1969-01.01.1984	1,17	Приложение N 1 к Постановлению Госстроя СССР N

№ п/п	Показатель	Уровень цен	Период	Значение	Источник информации
	монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей	(прочие отрасли)			94 от 11.05.1983 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет строок)»
2	Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления	Ульяновская область	01.01.1969-01.01.1984	1,04	Приложение N 2 к Постановлению Госстроя СССР N 94 от 11.05.1983 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет строок)»
3	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей	Ульяновская область (прочие отрасли)	01.01.1984-01.01.1991	1,59	Приложение к письму Госстроя СССР N 14-Д от 06.09.1990 «Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»\
4	Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме отрасли «Жилищное строительство»), учитывающий особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления	Ульяновская область	01.01.1984-01.01.1991	0,98	Приложение к письму Госстроя СССР N 14-Д от 06.09.1990 «Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»
5	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2010 года к 1991 г. (без НДС)	Ульяновская область	01.01.1991-01.01.2010	60,84	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 1289-СК/08 от 20.01.2010
6	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных	Ульяновская область	01.01.2001-01.01.2010	5,70	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 1289-СК/08 от 20.01.2010

№ п/п	Показатель	Уровень цен	Период	Значение	Источник информации
	расценок на I квартал 2010 года к ТЕР-2001 (без НДС)				
7	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2019 года к ТЕР-2001 (без НДС)	Ульяновская область	01.01.2001-дата оценки	7,63	Письмо Минстроя России от 05.12.2017 г. № 45082-ХМ/09
8	Коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ	Ульяновская область	01.01.1991-дата оценки	81,44	стр.5 * стр.7 / стр.6
9	Коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки	Ульяновская область	01.01.1969-дата оценки	154,4121	стр.1 * стр.2 * стр.3 * стр.4 * стр.8

Для сборников УПВС региональный коэффициент не применяется, так как в данном источнике уже учтены региональные коэффициенты.

К_{пз} (прибыль застройщика): согласно источнику: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., значение нижней границы расширенного интервала (что наиболее соответствует рассматриваемой ситуации на региональном рынке с учетом его особенностей) прибыли предпринимателя на неактивном рынке для недвижимости придорожного сервиса составляет 11,1% (**К_{пз}=1,111**).

Расчет стоимости объектов оценки:

Стоимость улучшений определяется как произведение стоимости замещения (определена выше) на коэффициенты физического износа, внешнего и функционального устареваний.

Анализ износа и устареваний:

Под износом понимается физический износ недвижимости. 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.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - 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:

Для здания бани использован метод разбиения на конструктивные элементы в соответствии с методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404. Итоговое значение износа (И) определяется как сумма произведений удельного веса конструктивного элемента ($У_{дкэ}$) на его износ ($И_{кэ}$), деленная на сумму удельных весов конструктивных элементов в здании:

$$И = (\sum (У_{дкэ} \times И_{кэ})) / (\sum У_{дкэ})$$

Для рассматриваемых объектов оценки физический износ определен в соответствии с методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 на уровне 40% (что соответствует удовлетворительному техническому состоянию).

Коэффициент физического износа ($К_{фи}$) рассчитан по формуле: $К_{фи} = 1 - \text{Физнос}\%$ и равен 0,6.

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

- функциональное,
- внешнее (экономическое).

Функциональное устаревание – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оцениваемые объекты являются вспомогательной недвижимостью придорожного сервиса, незавершенным строительством, которое возможно использовать по назначению при условии достройки.

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

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

На рынке предлагаются объекты, сходного назначения с оцениваемыми. 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. Производственно-складская недвижимость пользуется спросом на рынке недвижимости. Анализ указанных выше факторов, дает возможность утверждать об отсутствии внешнего устаревания.

По мнению оценщика у объекта оценки отсутствует внешнее устаревание. Величина внешнего устаревания равна 0,00%.

Итоговая расчетная таблица в рамках затратного подхода:

Стоимость улучшений определяется как произведение стоимости замещения на коэффициенты физического износа, внешнего и функционального устареваний.

	Незавершенное строительство здание (объект по обслуживанию автомобилей)	Забор РОП	Емкости лит. IV, V, VI (объем 6 куб.м.)	Ограждение лит. VII	Газопровод лит. VIII (сталь, d=34)	Газопровод лит. IX (сталь, d=57)
				Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе)		
	УПВС сборник №23, табл. 23а (базы централизованного обслуживания грузовых автомобилей)	УПВС сборник №18, табл. 73д (ограждения металлические)	УПВС сборник №29, табл. 144а (резервуар подземный металлический для газораздаточных станций и пунктов обмена баллонов)	УПВС сборник №18, табл. 73д (ограждения металлические)	УПВС сборник №4, табл. 17 (газопроводы внутрипромысловые)	УПВС сборник №4, табл. 17 (газопроводы внутрипромысловые)
Единица измерения	куб.м.	п.м.	шт	п.м.	км	км
Стоимость строительства ед.изм.	11,70	10,10	1 580,00	10,10	3 562,000	4 206,000
Корректирующие коэффициенты						
на конструктивные элементы	0,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
на изменение цен во времени	154,4121	154,4121	154,4121	154,4121	154,4121	154,4121
Общий корректирующий коэффициент	15,4412	154,4121	154,4121	154,4121	154,4121	154,4121
Скорректированный показатель стоимости	180,66руб.	1 559,56руб.	243 971,12руб.	1 559,56руб.	550 015,90руб.	649 457,29руб.
Строительный объем	2 531					
Общая площадь / протяженность / кол-во	783,43	110,00	3,00	34,00	0,125	0,125

	Незавершенное строительством здание (объект по обслуживанию автомобилей)	Забор РОП	Емкости лит. IV, V, VI (объем 6 куб.м.)	Ограждение лит. VII	Газопровод лит. VIII (сталь, d=34)	Газопровод лит. IX (сталь, d=57)
Полная восстановительная стоимость	457 250,46руб.	171 551,60руб.	731 913,36руб.	53 025,04руб.	68 751,99руб.	81 182,16руб.
Прибыль застройщика	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111	1,111
НДС (20%)	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Стоимость замещения, руб	609 606,31руб.	228 712,59руб.	975 786,89руб.	70 692,98руб.	91 660,15руб.	108 232,06руб.
Коэффициент физического износа	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
Коэффициент внешнего устаревания	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент функциональной устаревания	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость элементов улучшений с учетом НДС, руб.	365 763,79руб.	137 227,55руб.	585 472,13руб.	42 415,79руб.	54 996,09руб.	64 939,24руб.

Вывод: Стоимость оцениваемых объектов, рассчитанная в рамках затратного подхода составляет с учетом НДС:

Наименование	Незавершенное строительством здание (объект по обслуживанию автомобилей)	Забор РОП	Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе)
Стоимость с учетом НДС, руб.	365 763,79	137 227,55	747 823,25

Сравнительный подход

Недвижимость специального и вспомогательного назначения, объект незавершенного строительства

Не представляется возможным рассчитать рыночную стоимость вышеуказанных объектов в рамках сравнительного подхода, так как они относятся к объектам, не продающимся в качестве отдельных на открытом рынке. Оценщиками не было найдено в открытых источниках предложений по продаже сопоставимой с рассматриваемыми объектами недвижимости, как самостоятельных единиц. В основе ценообразования на подобные объекты лежит затратный механизм, они не позиционируются на открытом рынке в качестве самостоятельных и отдельно не рассматриваются.

Остальная часть оцениваемых объектов (здания)

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.

Валовой рентный мультипликатор рассчитывается на основе данных о нескольких объектах, для которых одновременно известна цена и размер арендной платы. Объекты, используемые для определения валового рентного мультипликатора должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. На дату оценки и в допустимый срок экспозиции на рынке производственно-складской недвижимости отсутствует достаточное количество предложений объектов недвижимости для которых рассматривается одновременно варианты продажи и сдачи в аренду. Данный факт не позволяет рассчитать валовой рентный мультипликатор и, как следствие, использовать метод валового рентного мультипликатора для расчета рыночной стоимости оцениваемой недвижимости.

Метод сравнения продаж

У оценщика имеется достоверная и доступная для анализа информация рыночных данных о предложениях по продажам объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. На основании вышесказанного, Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж. Применение метода обосновано.

Объем доступных оценщику рыночных данных.

По результатам проведенного анализа рассматриваемых сегментов рынка на дату оценки Оценщиком были найдены предложения по продаже. Описание характеристик объектов - предложений приведены в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений».

Анализ достаточности и достоверности собранной информации об аналогах.

Анализ достоверности полученной информации об аналогах	Как указано выше, сбор информации об аналогах Оценщиком был произведен не позже даты оценки. Характеристики объектов-аналогов, указанные в описании, были выявлены при анализе данных открытых источников информации на дату оценки, и данным картографических материалов, а также на основании проведенного исследования рынка и сформировавшегося на нем делового оборота. Для подтверждения сведений Оценщиком указывается источник информации, а в приложении прикладываются принтскрины 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 аренды на дату оценки информация о виде и объеме прав, количественных и качественных характеристиках объектов — 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.

При анализе имеющихся предложений Оценщиком было принято решение об **использовании при расчете в рамках сравнительного подхода в качестве аналогов найденных предложений, как наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектами.**

Наличие в некоторых случаях достаточно существенной разницы площади объектов оценки и аналогов объясняется неразвитостью рассматриваемого сегмента рынка в Ульяновской области и ограниченном количеством предложений в открытых источниках на рынке продажи.

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

- согласно п.10 ФСО №1 объектом-аналогом является «объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»;
- согласно п. 22 б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (п. 13 ФСО №1), сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п. 22 ФСО №7);
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п. 22 г ФСО №7);
- при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта (п. 22 д ФСО №7);
- согласно п. 22 в ФСО №7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, Федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

При этом относительно аналогов в п.22 б ФСО №7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных

факторов должно быть единообразным». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Вывод: Оцениваемые объекты и выбранные для расчетов объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по ценообразующим факторам, в частности, имеют единый состав ценообразующих факторов.

Обоснование выбора единицы сравнения

В соответствии с ФСО №7 п. 22г за единицу сравнения принимаем стоимость 1 кв.м. здания без учета прав на земельный участок. Обоснование выбора единицы сравнения:

- Единица сравнения позволяет избежать искажения удельной стоимости зданий под влиянием стоимости относящего к ним земельного участка с учетом различной обеспеченности зданий объекта оценки и аналогов земельными участками;
- 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 оценщиками сформирован перечень элементов сравнения:

Основные ценообразующие факторы (элементы сравнения)
• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам предложений, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия); • местоположение объекта; • <u>Физические характеристики:</u> • величина объекта; • техническое состояние; • материал стен; • наличие офисных помещений (для производственно-складской недвижимости); • наличие и состав коммуникаций; • наличие и состояние внутренней отделки (для торгово-офисной недвижимости); • этаж расположения (для торгово-офисной недвижимости); • наличие помещений пищевого производства (для производственно-складской недвижимости); • наличие холодильных камер (для производственно-складской недвижимости); • наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; • другие характеристики (элементы).

По тем элементам сравнения, по которым значительных отличий между объектом оценки и аналогами не выявлено, корректировка не требуется.

Сначала приводятся все расчетные таблицы, затем все описания корректировок.

Характеристики объектов-предложений, указанные в описании, были выявлены при анализе данных открытых источников информации на дату оценки, и данным картографических материалов (<https://yandex.ru/maps/>) и официальных порталов Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru/>, <https://rosreestr.ru/wps/portal/>), а также на основании проведенного исследования рынка и сформировавшегося на нем делового оборота.

При несовпадении данных объявления с уточненными данными картографических материалов (<https://yandex.ru/maps/>) и официальных порталов Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru/>, <https://rosreestr.ru/wps/portal/>), Оценщик указывает и использует в расчетах уточненные данные, в том числе величину площади, подтверждающие скриншоты уточненной информации приводятся в приложении к настоящему отчету.

На основании проведенного исследования рынка и сформировавшегося на нем делового оборота при наличии на земельном участке объектов улучшений/застройки, положительно влияющих на цену предложения земельного участка, в тексте объявлений имеются упоминания о таких объектах (авторы объявлений о продаже не скрывают положительных аспектов товара).

Данные о ценообразующих факторах: год постройки, техническом состоянии, материале конструктивных элементов и т.д. уточнены на официальном портале справочной информации Росреестра <https://rosreestr.ru/wps/portal/> и на официальном сайте торгов <https://torgi.gov.ru/ru> по изображениям лота (скриншоты приводятся в приложении к отчету)

Сначала приводятся все расчетные таблицы, затем все описания корректировок.

Полные данные по предложениям: текст объявлений, ссылка на источник информации приведены в разделе с Обзором состояния рынка настоящего отчета, ниже не дублируются.

Расчетные таблицы:

Производственно-складская недвижимость в Ульяновской области

Общая для расчетов часть

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Наименование	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.		1400	543,00	273,00
Площадь объекта, кв.м.		272,00	274,40	178,50
Цена предложения 1 кв. м., руб.		3 676,47	1 173,47	1 980,96
Цена предложения, руб.		1 000 000,00	322 000,00	353 601,00
Дата предложения	30.04.2019	19.04.2018	29.10.2018	10.12.2018
Адрес		Ульяновская область, Старомайнский р-н, Старая Майна, ул. Строителей, 2	Ульяновская область, Николаевский район, с. Славкино, ул. Мира, д. 144 В	Ульяновская область, г. Инза, ул. Западная, д. 1А
Местоположение объекта (статус населенного пункта)	Районный центр с развитой промышленностью	Районный центр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Техническое состояние (физический износ)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Материал стен (площадь с металлическими стенами, кв.м.)	Кирпич/бетон; площадь с металлическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с металлическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с металлическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с металлическими стенами:
	0,00	0	0	0
Наличие офисных помещений, кв.м.	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	0,0	0,0	0,0	0,0
Наличие и состав коммуникаций / неотапливаемая площадь, кв.м.	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации имеются. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:
	162,7	0	274,4	178,5
Наличие помещений пищевого производства, кв.м.	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие холодильных камер, кв.м.	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировки по экономическим характеристикам				
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Аукцион, признан несостоявшимся в связи с отсутствием поданных заявок	аукцион, статус: несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников
Корректировка на условия продажи		0,826	1,000	1,000
Цена с учетом корректировок, руб.		826 000,00	322 000,00	353 601,00
Абсолютная корректировка на земельный участок				
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв.м.		1400	543	273
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		136,27	96,75	136,27
Абсолютная корректировка на земельный участок, руб.		190 778,00	52 535,25	37 201,71
Цена с учетом корректировок, руб.		635 222,00	269 464,75	316 399,29
Цена 1 кв.м. с учетом коррек-		2 335,38	982,01	1 772,55

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
тировок, руб.				
Корректировки по элементам сравнения				
Местоположение объекта (статус населенного пункта)	Районный центр с развитой промышленностью	Районный центр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Корректировка на местоположение		1,00	1,48	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 335,38	1 453,38	1 772,55

Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Наименование	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	831,40	1400	543,00	273,00
Площадь объекта, кв.м.	162,7	272,00	274,40	178,50
Цена предложения 1 кв. м., руб.		3 676,47	1 173,47	1 980,96
Цена предложения, руб.		1 000 000,00	322 000,00	353 601,00
Дата предложения	30.04.2019	19.04.2018	29.10.2018	10.12.2018
Адрес	Ульяновская область, р-н. Сегилеевский, г. Сенгилей, ул. Красноармейская, д. 89 А	Ульяновская область, Старомайский р-н, Старая Майна, ул. Строителей, 2	Ульяновская область, Николаевский район, с. Славкино, ул. Мира, д. 144 В	Ульяновская область, г. Инза, ул. Западная, д. 1А
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 335,38	1 453,38	1 772,55
Корректировки на физические характеристики				
Величина объекта, кв.м.	162,70	272,00	274,40	178,50
Корректировка на величину		1,06	1,06	1,01
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 475,50	1 540,58	1 790,27
Наличие и состав коммуникаций / неотапливаемая площадь, квм.	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации имеются. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:
	162,7	0	274,4	178,5

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		0,76	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		1 881,38	1 540,58	1 790,27
Наличие помещений пищевого производства, кв.м.	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие помещений пищевого производства		0,82	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		1 542,73	1 540,58	1 790,27
Относительная корректировка по модулю (для зданий без учета земельного участка)		33,94%	56,88%	1,00%
Сумма относительных корректировок		91,82%		
Весовые коэффициенты		0,315	0,190	0,495
Стоимость 1 кв.м. с учетом округления, руб.	1 664,74			
Стоимость улучшений, руб.	270 853,20			

Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Наименование	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	2 808,00	1400	543,00	273,00
Площадь объекта, кв.м.	50,9	272,00	274,40	178,50
Цена предложения 1 кв. м., руб.		3 676,47	1 173,47	1 980,96
Цена предложения,		1 000 000,00	322 000,00	353 601,00

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
руб.				
Дата предложения	30.04.2019	19.04.2018	29.10.2018	10.12.2018
Адрес	Ульяновская область, р-н Тереньгульский, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1Б	Ульяновская область, Старомайнский р-н, Старая Майна, ул. Строителей, 2	Ульяновская область, Николаевский район, с. Славкино, ул. Мира, д. 144 В	Ульяновская область, г. Инза, ул. Западная, д. 1А
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 335,38	1 453,38	1 772,55
Корректировки на физические характеристики				
Величина объекта, кв.м.	50,90	272,00	274,40	178,50
Корректировка на величину		1,22	1,22	1,16
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 849,16	1 773,13	2 056,15
Материал стен (площадь с металлическими стенами, кв.м.)	Металл	Кирпич/бетон; площадь с металлическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с металлическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с металлическими стенами:
	50,9	0	0	0
Корректировка на материал стен		0,78	0,78	0,78
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 222,34	1 383,04	1 603,80
Наличие и состав коммуникаций / неотапливаемая площадь, кв.м.	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации имеются. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:
	50,9	0	274,4	178,5
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		0,76	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 222,34	1 383,04	1 603,80
Наличие помещений пищевого производства, кв.м.	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие помещений пищевого производства		0,82	1,00	1,00

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		1 384,96	1 383,04	1 603,80
Относительная корректировка по модулю (для зданий без учета земельного участка)		40,70%	40,84%	9,52%
Сумма относительных корректировок		91,05%		
Весовые коэффициенты		0,277	0,276	0,448
Стоимость 1 кв.м. с учетом округления, руб.	1 482,41			
Стоимость улучшений, руб.	75 454,67			

Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Наименование	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	3 300,00	1400	543,00	273,00
Площадь объекта, кв.м.	39,3	272,00	274,40	178,50
Цена предложения 1 кв. м., руб.		3 676,47	1 173,47	1 980,96
Цена предложения, руб.		1 000 000,00	322 000,00	353 601,00
Дата предложения	30.04.2019	19.04.2018	29.10.2018	10.12.2018
Адрес	Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул. Красноармейская	Ульяновская область, Старомайнский р-н, Старая Майна, ул. Строителей, 2	Ульяновская область, Николаевский район, с. Славкино, ул. Мира, д. 144 В	Ульяновская область, г. Инза, ул. Западная, д. 1А
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 335,38	1 453,38	1 772,55
Корректировки на физические характеристики				
Величина объекта, кв.м.	39,32	272,00	274,40	178,50
Корректировка на величину		1,26	1,26	1,20

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 942,57	1 831,26	2 127,05
Материал стен (площадь с металлическими стенами, кв.м.)	Металл	Кирпич/бетон; площадь с металлическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с металлическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с металлическими стенами:
	39,32	0	0	0
Корректировка на материал стен		0,78	0,78	0,78
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 295,21	1 428,38	1 659,10
Наличие и состав коммуникаций / неотапливаемая площадь, кв.м.	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации имеются. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:
	39,2	0	274,4	178,5
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		0,76	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		1 744,36	1 428,38	1 659,10
Наличие помещений пищевого производства, кв.м.	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие помещений пищевого производства		0,82	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		1 430,37	1 428,38	1 659,10
Относительная корректировка по модулю (для зданий без учета земельного участка)		38,75%	45,45%	6,40%
Сумма относительных корректировок		90,61%		
Весовые коэффициенты		0,286	0,249	0,465
Стоимость 1 кв.м. с учетом округления, руб.	1 536,16			
Стоимость улучшений,	60 401,81			

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
руб.				

Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Наименование	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	3 898,00	1400	543,00	273,00
Площадь объекта, кв.м.	208,1	272,00	274,40	178,50
Цена предложения 1 кв. м., руб.		3 676,47	1 173,47	1 980,96
Цена предложения, руб.		1 000 000,00	322 000,00	353 601,00
Дата предложения	30.04.2019	19.04.2018	29.10.2018	10.12.2018
Адрес	обл. Ульяновская, г. Барыш, ул. Механизаторов, дом 71	Ульяновская область, Старомайнский р-н, Старая Майна, ул. Строителей, 2	Ульяновская область, Николаевский район, с. Славкино, ул. Мира, д. 144 В	Ульяновская область, г. Инза, ул. Западная, д. 1А
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 335,38	1 453,38	1 772,55
Корректировки на физические характеристики				
Величина объекта, кв.м.	208,10	272,00	274,40	178,50
Корректировка на величину		1,03	1,03	0,98
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		2 405,44	1 496,98	1 737,09
Наличие и состав коммуникаций / неотапливаемая площадь, квм.	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации имеются. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:	Все коммуникации доступны. Неотапливаемая площадь:
	208,1	0	274,4	178,5
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		0,76	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		1 828,13	1 496,98	1 737,09
Наличие помещений пищевого производства, кв.м.	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Корректировка на наличие помещений пищевого производства		0,82	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		1 499,07	1 496,98	1 737,09
Относительная корректировка по модулю (для зданий без учета земельного участка)		35,81%	52,44%	2,00%
Сумма относительных корректировок		90,25%		
Весовые коэффициенты		0,302	0,209	0,489
Стоимость 1 кв.м. с учетом округления, руб.	1 615,01			
Стоимость улучшений, руб.	336 083,58			

Торгово-офисная недвижимость (для торговли и сервиса) в Ульяновской области

Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.

	Объект	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3	Аналог 4/предложение 4
Наименование	Коммерческая (торгово-офисная) недвижимость	Коммерческая (торгово-офисная) недвижимость	Коммерческая (торгово-офисная) недвижимость	Коммерческая (торгово-офисная) недвижимость	Коммерческая (торгово-офисная) недвижимость
Площадь земельного участка, кв.м.	3 268,00	273	470	706	741
Площадь объекта, кв.м.	30,27	36,00	57,50	650,67	218,70
Цена предложения 1 кв. м. зданий/помещений, руб.		8 333,33	10 434,78	6 541,61	5 544,16
Цена предложения, руб.		300 000,00	600 000,00	4 256 430,12	1 212 508,04
Дата предложения	30.04.2019	29.01.2019	22.01.2019	11.10.2018	09.10.2018
Адрес	обл. Ульяновская, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	Ульяновская область, Сурский район, рабочий посёлок Сурское, улица Энгельса, 51Б	Ульяновская область, Мелекесский район, с. Васильевка, ул. Набережная, 2а	Ульяновская область, г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 10	Ульяновская область, г. Барыш, пер. Гладышева, д. 21
Передаваемые	Право собствен-	Право собствен-	Право собствен-	Право собствен-	Право соб-

	Объект	Аналог №1/предложе- ние 1	Аналог №2/предложе- ние 2	Аналог №3/предложе- ние 3	Аналог 4/предложение 4
имуществен- ные права, ограничения (обременения) этих прав	ности на здание без ограниче- ний	ности на здания без ограниче- ний; земельный участок в соб- ственности	ности на здания без ограниче- ний; земельный участок в соб- ственности	ности на здания без ограниче- ний; земельный участок в соб- ственности	ственности на здания без огра- ничений; зе- мельный уча- сток в собствен- ности
Условия фи- нансирования состоявшейся или предпола- гаемой сделки (вид оплаты, условия креди- тования, иные условия)	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Условия прода- жи (нетипич- ные для рынка условия, сдел- ка между аф- филированны- ми лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	аукцион, статус : Несос- тоявшийся в связи с отсут- ствием допу- щенных участ- ников	аукцион, статус : Несос- тоявшийся в связи с отсут- ствием допу- щенных участ- ников
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оцен- ки, скидки к ценам предло- жений, иные условия)		в нормальный срок экспози- ции, в течении которого не происходило из- менение стои- мости единицы измерения	в нормальный срок экспози- ции, в течении которого не происходило из- менение стои- мости единицы измерения	в нормальный срок экспози- ции, в течении которого не происходило из- менение стои- мости единицы измерения	в нормальный срок экспози- ции, в течении которого не происходило из- менение стои- мости единицы измерения
Местоположение/уровень деловой активности					
Местоположе- ние объекта (статус насе- ленного пунк- та)	Прочие насе- ленные пункты	Районный центр с разви- той промыш- ленностью	Прочие насе- ленные пункты	Районный центр с разви- той промыш- ленностью	Районный центр с разви- той промыш- ленностью
Линия распо- ложения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Физические характеристики объекта					
Техническое состояние	Неудовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное	Хорошее	Удовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное
Материал стен (площадь с ме- таллическими стенами, кв.м.)	Металл	Металл	Кирпич/бетон; площадь с ме- таллическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с ме- таллическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с ме- таллическими стенами:
	30,27	36,00	0	0	0
Наличие и со- став коммуни- каций	Все основные необходимые коммуникации имеются	Все основные необходимые коммуникации имеются	Все основные необходимые коммуникации имеются	Все основные необходимые коммуникации имеются	Все основные необходимые коммуникации имеются
Наличие и со- стояние вну- тренней отдел- ки	Имеется типич- ная внутренняя отделка для данного вида	Имеется типич- ная внутренняя отделка для данного вида	Имеется типич- ная внутренняя отделка для данного вида	Имеется типич- ная внутренняя отделка для данного вида	Имеется типич- ная внутренняя отделка для данного вида

	Объект	Аналог №1/предложе- ние 1	Аналог №2/предложе- ние 2	Аналог №3/предложе- ние 3	Аналог 4/предложение 4
	недвижимости	недвижимости	недвижимости	недвижимости	недвижимости
Этаж располо- жения	Первый	Первый	Первый	Первый, второй	Первый
Наличие дви- жимого иму- щества, не свя- занного с не- движимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Условия прода- жи (нетипич- ные для рынка условия, сдел- ка между аф- филированны- ми лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	аукцион, статус : Несо- стоявшийся в связи с отсут- ствием допу- щенных участ- ников	аукцион, статус : Несо- стоявшийся в связи с отсут- ствием допу- щенных участ- ников
Корректировка на условия продажи		0,835	0,835	1,000	1,000
Цена с учетом корректиро- вок, руб.		250 500,00	501 000,00	4 256 430,12	1 212 508,04
Абсолютная корректировка на земельный участок					
Передаваемые имуществен- ные права на земельный участок		Право собствен- ности	Право собствен- ности	Право собствен- ности	Право соб- ственности
Площадь зе- мельного участка, кв.м.		273	470	706	741
Стоимость 1 кв.м. земель- ного участка, руб.		248,03	172,24	248,03	248,03
Абсолютная корректировка на земельный участок, руб.		67 712,19	80 952,80	175 109,18	183 790,23
Цена с учетом корректиро- вок, руб.		182 787,81	420 047,20	4 081 320,94	1 028 717,81
Цена 1 кв.м. с учетом корректирово к, руб.		5 077,44	7 305,17	6 272,49	4 703,79
Корректировки по экономическим характеристикам					
Местоположе- ние объекта (статус насе- ленного пунк- та)	Прочие насе- ленные пункты	Районный центр с разви- той промыш- ленностью	Прочие насе- ленные пункты	Районный центр с разви- той промыш- ленностью	Районный центр с разви- той промыш- ленностью
Корректировка на местополо- жение объекта в пределах об- ласти		0,67	1,00	0,67	0,67
Цена 1 кв.м. с		3 401,88	7 305,17	4 202,57	3 151,54

	Объект	Аналог №1/предложе- ние 1	Аналог №2/предложе- ние 2	Аналог №3/предложе- ние 3	Аналог 4/предложение 4
учетом кор- ректировок, руб.					
Корректировки по физическим характеристикам					
Величина объекта, кв.м.	30,27	36,00	57,50	650,67	218,70
Корректировка на величину		1,02	1,09	1,49	1,29
Цена 1 кв.м. с учетом кор- ректировок, руб.		3 469,92	7 962,63	6 261,83	4 065,48
Техническое состояние	Неудовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное	Хорошее	Удовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное
Корректировка на техническое состояние		0,63	0,52	0,63	0,63
Цена 1 кв.м. с учетом кор- ректировок, руб.		2 186,05	4 140,57	3 944,95	2 561,25
Этаж располо- жения	Первый	Первый	Первый	Первый, второй	Первый
Корректировка на этаж распо- ложения		1,00	1,00	1,08	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом кор- ректировок, руб.		2 186,05	4 140,57	4 260,55	2 561,25
Материал стен (площадь с ме- таллическими стенами, кв.м.)	Металл	Металл	Кирпич/бетон; площадь с ме- таллическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с ме- таллическими стенами:	Кирпич/бетон; площадь с ме- таллическими стенами:
	30,27	36	0	0	0
Корректировка на материал стен		1,00	0,83	0,83	0,83
Цена 1 кв.м. с учетом кор- ректировок, руб.		2 186,05	3 436,67	3 536,25	2 125,84
Относительная корректировка по модулю (для зданий без учета зе- мельного участка)		56,95%	52,96%	43,62%	54,81%
Сумма относи- тельных кор- ректировок		208,33%			
Весовые ко- эффициенты		0,242	0,249	0,264	0,246
Стоимость 1 кв.м. с учетом округления, руб.	2 838,00				

	Объект	Аналог №1/предложе- ние 1	Аналог №2/предложе- ние 2	Аналог №3/предложе- ние 3	Аналог 4/предложение 4
Стоимость объекта оцен- ки с учетом округления, руб.	85 906,26				

Описание введенных корректировок

Корректировка на условия продажи Корректировка 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 для аналогов данные по реальным сделкам, оценщики вынуждены ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. По проведенному анализу рынка установлено, что рассматриваемые сегменты рынка неактивны (описание в соответствующем разделе настоящего отчета).

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 301-303, среднее значение скидки на торг на неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов составляет 17,4%. Корректировка для аналогов составляет $1-17,4\% \approx 0,826$.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 304, среднее значение скидки на торг на неактивном рынке для торгово-офисных объектов свободного назначения: 16,5%. Корректировка для аналогов составляет $1-16,5\% \approx 0,835$.

Абсолютная корректировка на стоимость земельных участков равна стоимости участков аналогов со знаком «минус». За единицу сравнения принята стоимость 1 кв.м. здания без учета прав на земельный участок, так как данная единица сравнения позволяет избежать искажения удельной стоимости зданий под влиянием стоимости относящего к ним земельного участка с учетом различной обеспеченности зданий объекта оценки и аналогов земельными участками.

Удельная стоимость земельных участков в каждом из рассматриваемых сегментов рынка рассчитана в рамках сравнительного подхода для земельных участков. Для вычитания из аналогов удельная стоимость скорректирована в соответствии с характеристиками участков аналогов (на величину, статус населенного пункта) по общепринятым принципам корректирования в данном отчете:

Для производственно - складской недвижимости:

Стоимость 1 кв.м. земельного участка в сравнительном подходе, руб.	136,27
Корректировка на статус населенного пункта (для прочих населенных пунктов относительно районных центров с развитой промышленностью)	0,71 (0,51/0,72)
Стоимость 1 кв.м. земельного участка с учетом корректирования, руб.	96,75

Для коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в том числе для торговли и сервиса:

Стоимость 1 кв.м. земельного участка в сравнительном подходе, руб.	160,97

Корректировка на величину земельного участка*	1,07
Стоимость 1 кв.м. земельного участка с учетом корректирования, руб.	172,24
Корректировка на статус населенного пункта (для районных центров с развитой промышленностью относительно прочих населенных пунктов)	1,44 (0,72/0,5)
Стоимость 1 кв.м. земельного участка с учетом корректирования, руб.	248,03

* - рассчитана удельная стоимость для площади участка от 0,1 до 0,5 га, у аналогов участки площадью до 0,1 га, для них корректирующий коэффициент, рассчитанный в соответствии с принятым принципом расчетов равен:

	объект	аналог
Площадь, га	до 0,1 га	от 0,1 до 0,5 га
Корректировка на величину объекта		
Под индустриальную застройку		1
Под торгово-офисную застройку		1,14
Среднее значение		1,070

Абсолютная корректировка на земельный участок составит:

Для производственно - складской недвижимости:

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Наименование	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость	Производственно-складская недвижимость
Местоположение объекта (статус населенного пункта)	Районный центр с развитой промышленностью	Районный центр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Абсолютная корректировка на земельный участок				
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь земельного участка, кв.м.		1400	543	273
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		136,27	96,75	136,27
Абсолютная корректировка на земельный участок, руб.		190 778,00	52 535,25	37 201,71

Для коммерческой (торгово-офисной) недвижимости в том числе для торговли и сервиса:

	Объект	Аналог №1/предложение 1	Аналог №2/предложение 2	Аналог №3/предложение 3	Аналог 4/предложение 4
Местоположение объекта (статус населенного пункта)	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью	Районный центр с развитой промышленностью

	Объект	Аналог №1/предложе- ние 1	Аналог №2/предложе- ние 2	Аналог №3/предложе- ние 3	Аналог 4/предложение 4
та)					
Абсолютная корректировка на земельный участок					
Передаваемые имуществен- ные права на земельный участок		Право собствен- ности	Право собствен- ности	Право собствен- ности	Право соб- ственности
Площадь зе- мельного участка, кв.м.		273	470	706	741
Стоимость 1 кв.м. земель- ного участка, руб.		248,03	172,24	248,03	248,03
Абсолютная корректиров- ка на земель- ный участок, руб.		67 712,19	80 952,80	175 109,18	183 790,23

Корректировка на местоположение

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г. стр. 82-83 значения отношения цен **производственно-складских объектов** по области по отношению к самому дорогому району (областной центр):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,5	0,46	0,53

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. стр. 82 - 83 значения отношения цен **офисно-торговых объектов** по области по отношению к самому дорогому району (областной центр):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50	0,39	0,57

Производственно-складская недвижимость

Корректировка для каждого аналога рассчитана как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту каждого из аналогов:

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3
Местоположение объекта (статус населенного пункта)	Районный центр с развитой промышленностью	Районный центр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью
Коэффициент по справочнику (среднее значение)	0,74	0,74	0,5	0,74
Корректировка на местоположение		1,00	1,48	1,00

Торгово-офисная недвижимость в том числе для торговли и сервиса

Корректировка для каждого аналога рассчитана как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту каждого из аналогов:

	Объект	Аналог 1/предложение 1	Аналог 2/предложение 2	Аналог 3/предложение 3	Аналог 4/предложение 4
Местоположение объекта (статус населенного пункта)	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Районный центр с развитой промышленностью	Районный центр с развитой промышленностью
Коэффициент по справочнику (среднее значение)	0,48	0,72	0,48	0,72	0,72
Корректировка на местоположение		0,67	1,00	0,67	0,67

Корректировка на величину объекта введена ввиду существенного различия площади. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 184-185, зависимость удельной цены/арендной ставки от площади объекта **производственно-складского назначения** составляет:

$$K_s = 1,8452 * S^{-0,119}$$

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

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г., зависимость удельной цены от площади объекта **офисно-торгового назначения** составляет:

$$K_s = 1,7316 * S^{-0,129}$$

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

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

Производственно-складская недвижимость

Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	162,70	272,00	274,40	178,50
K_s (среднее значение)	1,01	0,95	0,95	1,00
Корректировка на величину объекта		1,06	1,06	1,01

Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	50,90	272,00	274,40	178,50
K_s (среднее значение)	1,16	0,95	0,95	1,00
Корректировка на величину объекта		1,22	1,22	1,16

Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	39,32	272,00	274,40	178,50
K_s (среднее значение)	1,19	0,95	0,95	1,00
Корректировка на величину объекта		1,26	1,26	1,20

Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	208,10	272,00	274,40	178,50
K_s (среднее значение)	0,98	0,95	0,95	1,00
Корректировка на величину объекта		1,03	1,03	0,98

Торгово-офисная недвижимость в том числе для торговли и сервиса

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв.м.	30,27	36,00	57,50	650,67	218,70
K_s (среднее значение)	1,12	1,09	1,03	0,75	0,86
Корректировка на величину объекта		1,02	1,09	1,49	1,29

Корректировка на техническое состояние:

Торгово-офисная недвижимость в том числе для торговли и сервиса

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018

Техническое состояние	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)		Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовл. состоянии	1,22	1,21	1,23	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовл. состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовл. состоянии	0,71	0,69	0,72	0,63	0,79

Корректировка для каждого аналога рассчитана как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту каждого из аналогов:

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент по справочнику	0,63 (нижняя граница расширенного интервала)	1	1,22	1	1
Корректировка на техническое состояние		0,63	0,52	0,63	0,63

Корректировка на материал стен

Производственно-складская недвижимость

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 203: среднее значение отношения удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профнастила к удельной цене такого же кирпичного/бетонного объекта составляет 0,78. Корректировка для аналогов при расчете объектов в р.п. Тереньга и Майна составит 0,78.

Торгово-офисная недвижимость в том числе для торговли и сервиса

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, подписано в печать 18.08.2017 г., стр.204-205 среднее значение отношения удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профнастила к удельной цене такого же кирпичного/бетонного объекта составляет 0,83. Корректировка для аналогов, кроме первого, составит 0,83.

Корректировка на наличие и состав коммуникаций

Производственно-складская недвижимость

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 198, среднее значение отношения удельной цены/арендной

ставки неотапливаемого объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта равно 0,76. Корректировка для первого аналога равна 0,76.

Корректировка на наличие помещений пищевого производства

Производственно-складская недвижимость

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г., стр. 243-245 среднее значение отношения удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта составляет 1,22. Корректировка для первого аналога равна $1/1,22 = 0,82$.

Корректировка на этаж расположения (для торгово-офисной недвижимости)

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г. среднее значение отношения удельной цены в зависимости от этажа:

Наименование коэффициента	Значение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,8
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85

Торгово-офисная недвижимость в том числе для торговли и сервиса

Третий аналог в отличие от объекта оценки и остальных аналогов — одноэтажных, является двух-этажным. Корректировка рассчитана как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту каждого из аналогов и равна:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый, второй	Первый
подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
цоколь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%
этажи выше первого	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%
Средневзвешенное значение по отношению к первому этажу	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00
Корректировка на этаж		1,00	1,00	1,08	1,00

Весовые коэффициенты.

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

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

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. Рассчитанные коэффициенты вариации составляют от 0,09 до 0,27. Выборки однородны.

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:

Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог 1	33,94%	$(1 - 0,3394 / 0,9182) / (3 - 1) = 0,315$	0,315
Аналог 2	56,88%	$(1 - 0,5688 / 0,9182) / (3 - 1) = 0,19$	0,190
Аналог 3	1,00%	$(1 - 0,01 / 0,9182) / (3 - 1) = 0,495$	0,495
Аналог 4	91,82%		1,00
Сумма корректировок	3		

Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог 1	40,70%	$(1 - 0,407 / 0,9105) / (3 - 1) = 0,277$	0,277
Аналог 2	40,84%	$(1 - 0,4084 / 0,9105) / (3 - 1) = 0,276$	0,276
Аналог 3	9,52%	$(1 - 0,0952 / 0,9105) / (3 - 1) = 0,448$	0,448
Сумма корректировок	91,05%		1,00
Количество аналогов	3		

Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог 1	38,75%	$(1-0,3875/0,9061)/(3-1)=0,286$	0,286
Аналог 2	45,45%	$(1-0,4545/0,9061)/(3-1)=0,249$	0,249
Аналог 3	6,40%	$(1-0,064/0,9061)/(3-1)=0,465$	0,465
Сумма корректировок	90,61%		1,00
Количество аналогов	3		

Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог 1	35,81%	$(1-0,3581/0,9025)/(3-1)=0,302$	0,302
Аналог 2	52,44%	$(1-0,5244/0,9025)/(3-1)=0,209$	0,209
Аналог 3	2,00%	$(1-0,02/0,9025)/(3-1)=0,489$	0,489
Сумма корректировок	90,25%		1,00
Количество аналогов	3		

Ульяновская область, р-н Карсунский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог 1	56,95%	$(1-0,5695/2,0833)/(4-1)=0,242$	0,242
Аналог 2	52,96%	$(1-0,5296/2,0833)/(4-1)=0,249$	0,249
Аналог 3	43,62%	$(1-0,4362/2,0833)/(4-1)=0,264$	0,264
Аналог 4	54,81%	$(1-0,5481/2,0833)/(4-1)=0,246$	0,246
Сумма корректировок	208,33%		1,001
Количество аналогов	4		

При расчете весовые коэффициент не округлялись, в отчете отображаются до 4 знаков после запятой.

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

Вывод: Стоимость оцениваемых зданий, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет:

Инв.№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
00-000001	Здание одноэтаж.нежилое, площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, адрес: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.	85 906,26
00-000098	Здание нежилое (здание гаража) площадью 162,70 кв.м., кад. №73:14:030106:566, адрес: Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А	270 853,20
00-000100	Здание нежилое (пункт врем.хран.и реализ.быт.баллонов)площадью 50,90 кв.м., кад. №73:18:020201:119, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	75 454,67
00-000101	Здание нежилое (пункт времен.хран. и реал.газ. баллонов) площадью 39,32 кв.м., кад. №73:07:050204:480, адрес: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.	60 401,81

Инв.№	Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
00-000102	Здание нежилое (наполнительное отделение, склад газовых баллонов) площадью 208,1 кв.м., кад. №73:22:010207:322, адрес: Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.	336 083,58

Доходный подход

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использование таких расчетных показателей таких как коэффициент капитализации, сложный процент дисконтирование и аннуитеты и др.

В соответствии с п.23б ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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 подходу.

В соответствии с ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Незавершенное строительство здание не является генерирующей доход недвижимостью. Оцениваемые здания производственно-складского назначения на дату оценки не сдаются в аренду. Имеются договоры аренды на некоторые из оцениваемых земельные участки, однако эти данные не позволяют достоверно спрогнозировать потоки доходов всей оцениваемой недвижимости. Ввиду неразвитости рынка аренды за пределами областного центра, не представляется возможным определить достоверно величины, являющиеся основами для расчетов в рамках доходного подхода: арендную ставку, недозагрузку.

Для объектов придорожного сервиса доход от единого объекта недвижимости обусловлен доходностью бизнеса. Соответственно, вклад стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в стоимость единого объекта не отражает доходности. Расчет по стандартной для коммерческой недвижимости схеме через капитализацию годового дохода от единого объекта даст величину, включающую в себя стоимость недвижимости (земельного участка и зданий), движимого имущества (оборудования, мебели), а также нематериального актива (бренда) расположенного на оцениваемом земельном участке объекта придорожного сервиса, так как все эти составляющие участвуют в генерировании дохода. Причем выделение из полученной величины стоимости, приходящейся только на земельный участок, не представляется возможным без существенной погрешности результатов ввиду отсутствия достоверных данных, позволяющих рассчитать стоимость

остальных составляющих (за исключением земельного участка и расположенной на нем недвижимости), участвующих в генерации дохода (а именно: оборудования, мебели, НМА (бренда)).

Учитывая все вышеприведенное, оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

Вывод: принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчёта.

Согласование полученных результатов.

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

В соответствии с ФСО №3 раздел III «Требования к содержанию отчета» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: п.8к «описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам».

В соответствии с п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

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

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

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

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

Расчет стоимости земельных участков, объектов производственно-складской недвижимости и придорожного сервиса, не являющейся сооружениями произведен в рамках одного (сравнительного) подхода, расчет стоимости объекта незавершенного строительства, вспомогательных и узкоспециализированных сооружений произведен в рамках одного (затратного) подхода и согласования

не требует. Отказ от применения остальных подходов к оценке объектов обоснован в соответствующих разделах настоящего отчета. В рамках используемого подхода применялся один метод, предварительного согласования методов в рамках подхода не требуется. Обоснование применения и отказ от использования методов приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Величина стоимости, полученная в рамках подходов:

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Здание одноэтаж.нежилое, площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, адрес: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.	не применялся	85 906,26	не применялся
2	Здание нежилое (здание гаража) площадью 162,70 кв.м., кад. №73:14:030106:566, адрес: Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А	не применялся	270 853,20	не применялся
3	Здание нежилое (пункт врем.хран.и реализ.быт.баллонов)площадью 50,90 кв.м., кад. №73:18:020201:119, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	не применялся	75 454,67	не применялся
4	Здание нежилое (пункт времен.хран. и реал.газ. баллонов) площадью 39,32 кв.м., кад. №73:07:050204:480, адрес: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.	не применялся	60 401,81	не применялся
5	Здание нежилое (наполнительное отделение, склад газовых баллонов) площадью 208,1 кв.м., кад. №73:22:010207:322, адрес: Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.	не применялся	336 083,58	не применялся
6	Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, адрес: Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	747 823,25	не применялся	не применялся
10	Забор РОП Тереньга 45*35*15*15, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	137 227,55	не применялся	не применялся
13	Земельный участок площадью 3268 кв.м., кад. №73:05:021106:86, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	не применялся	526 049,96	не применялся
14	Земельный участок площадью 831,40 кв.м., кад.№73:14:030106:407, разрешенное использование: размещение здания гаража, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89А.	не применялся	113 294,88	не применялся
15	Земельный участок площадью 3300 кв.м., кад. №73:07:050209:115, разрешенное использование: для размещения пункта временного хранения и реализации газовых баллонов СУГ. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская.	не применялся	449 691,00	не применялся
17	Земельный участок площадью 2808 кв.м., кад. № 73:18:020201:74, разрешенное использование: под пунктом временного хранения и реализации бытовых баллонов со сжиженным газом.Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д.1Б.	не применялся	382 646,16	не применялся
18	Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, Заволжский р-он, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному.	365 763,79	не применялся	не применялся

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 6	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Право аренды Земельный участок (Барыш, ул. Механизаторов, 71) Инв №00000758(Газ пром газораспределение Ульяновск)	не применялся	446 204,06	не применялся
2	Право аренды Земельный участок (р.п. Кузоватово, Красноармейская, 72) Инв №00000778 (Газпром газораспределение Ульяновск)	не применялся	49 186,50	не применялся
3	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 1 пр. Инженерный, д.30) Инв №00000760	не применялся	3 987 332,57	не применялся
4	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 3 Московское шоссе, 5Е) Инв №00000759	не применялся	7 786 638,86	не применялся

Таким образом, согласованная стоимость вышеуказанных объектов (земельных участков, объектов производственно-складской недвижимости и придорожного сервиса, не являющейся сооружениями) равна стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, с весовым коэффициентом 1,00, для доходного и затратного подходов устанавливаются весовые коэффициенты 0,00. Согласованная стоимость вышеуказанных объектов (незавершенного строительства, вспомогательных и узкоспециализированных сооружений) равна стоимости, полученной в рамках затратного подхода, с весовым коэффициентом 1,00, для доходного и сравнительного подходов устанавливаются весовые коэффициенты 0,00.

Согласно Статьи 146. «Объект налогообложения» Налогового кодекса Российской Федерации (часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ) операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость. Следовательно, стоимость оцениваемых земельных участков на праве собственности не облагается НДС.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание одноэтаж.нежилое, площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, адрес: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.	85 900,00	71 583,33
2	Здание нежилое (здание гаража) площадью 162,70 кв.м., кад. №73:14:030106:566, адрес: Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А	271 000,00	225 833,33
3	Здание нежилое (пункт врем.хран.и реализ.быт.баллонов)площадью 50,90 кв.м., кад. №73:18:020201:119, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	75 500,00	62 916,67
4	Здание нежилое (пункт времен.хран. и реал.газ. баллонов) площадью 39,32 кв.м., кад. №73:07:050204:480, адрес: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.	60 400,00	50 333,33
5	Здание нежилое (наполнительное отделение, склад газовых баллонов) площадью 208,1 кв.м., кад. №73:22:010207:322, адрес: Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.	336 100,00	280 083,33
6	Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, адрес: Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	748 000,00	623 333,33

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
10	Забор РОП Тереньга 45*35*15*15, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	137 000,00	114 166,67
13	Земельный участок площадью 3268 кв.м., кад. №73:05:021106:86, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	526 000,00	526 000,00
14	Земельный участок площадью 831,40 кв.м., кад.№73:14:030106:407, разрешенное использование: размещение здания гаража, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Сенгилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89А.	113 000,00	113 000,00
15	Земельный участок площадью 3300 кв.м., кад. №73:07:050209:115, разрешенное использование: для размещения пункта временного хранения и реализации газовых баллонов СУГ. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская.	450 000,00	450 000,00
17	Земельный участок площадью 2808 кв.м., кад. № 73:18:020201:74, разрешенное использование: под пунктом временного хранения и реализации бытовых баллонов со сжиженным газом.Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д.1Б.	383 000,00	383 000,00
18	Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, Заволжский р-он, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному.	366 000,00	305 000,00
Итого		3 551 900,00	3 205 250,00

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 6	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Право аренды Земельный участок (Барыш, ул. Механизаторов,71) Инв №00000758(Газ пром газораспределение Ульяновск)	446 000,00	371 666,67
2	Право аренды Земельный участок (р.п. Кузоватово, Красноармейская,72) Инв №00000778 (Газпром газораспределение Ульяновск)	49 200,00	41 000,00
3	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 1 пр. Инженерный, д.30) Инв №00000760	3 987 000,00	3 322 500,00
4	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 3 Московское шоссе,5Е) Инв №00000759	7 787 000,00	6 489 166,67
Итого		12 269 200,00	10 224 333,33

Вывод: Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16) с учетом округления оставляет 3 551 900,00 рублей с учетом НДС или 3 205 250,00 рублей без учета НДС; рыночная стоимость объектов оценки согласно инвентаризационной ведомости № 6 с учетом округления оставляет 12 269 200,00 рублей с учетом НДС или 10 224 333,33 рублей 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 (пп.25 и 26 ФСО№1 и п.30 ФСО№7). Издание обновленное и расширенное под ред. Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В., г. Нижний Новгород, 2017 г.»:

Неактивный рынок, среднее значение	Затратный подход	Сравнительный подход
Производственно-складская недвижимость	Не требуется	21,50%
Недвижимость придорожного сервиса	24,00%	22,50%
Земельные участки под индустриальную застройку	Не требуется	20,00%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	Не требуется	21,50%

Далее рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости объектов оценки:

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Полуширина интервала	Границы интервала неопределенности (нижняя/верхняя границы)	
1	Здание одноэтаж.нежилое, площадью 30,27 кв.м., кад. №73:05:021001:339, адрес: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, д.1.	22,50%	66 572,50	105 227,50
2	Здание нежилое (здание гаража) площадью 162,70 кв.м., кад. №73:14:030106:566, адрес: Ульяновская область, Сегилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89, к. А	21,5%	212 735,00	329 265,00
3	Здание нежилое (пункт врем.хран.и реализ.быт.баллонов)площадью 50,90 кв.м., кад. №73:18:020201:119, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	21,5%	59 267,50	91 732,50
4	Здание нежилое (пункт времен.хран. и реал.газ. баллонов) площадью 39,32 кв.м., кад. №73:07:050204:480, адрес: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская, д. 2-В.	21,5%	47 414,00	73 386,00
5	Здание нежилое (наполнительное отделение, склад газовых баллонов) площадью 208,1 кв.м., кад. №73:22:010207:322, адрес: Ульяновская обл., г.Барыш, ул. Механизаторов, д.71.	21,5%	263 838,50	408 361,50
6	Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), кад. №73:06:040102:965, адрес: Ульяновская обл., Кузоватовский р-он, р.п.Кузоватово, ул. Красноармейская, д.72	21,5%	587 180,00	908 820,00
10	Забор РОП Тереньга 45*35*15*15, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п.Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	21,5%	107 545,00	166 455,00

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)	Полуширина интервала	Границы интервала неопределенности (нижняя/верхняя границы)	
13	Земельный участок площадью 3268 кв.м., кад. №73:05:021106:86, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1	21,50%	412 910,00	639 090,00
14	Земельный участок площадью 831,40 кв.м., кад. №73:14:030106:407, разрешенное использование: размещение здания гаража, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Сенгилеевский р-он, г.Сенгилей, ул. Красноармейская, д.89А.	20%	90 400,00	135 600,00
15	Земельный участок площадью 3300 кв.м., кад. №73:07:050209:115, разрешенное использование: для размещения пункта временного хранения и реализации газовых баллонов СУГ. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Красноармейская.	20%	360 000,00	540 000,00
17	Земельный участок площадью 2808 кв.м., кад. № 73:18:020201:74, разрешенное использование: под пунктом временного хранения и реализации бытовых баллонов со сжиженным газом. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д.1Б.	20%	306 400,00	459 600,00
18	Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, Заволжский р-он, юго-восточнее здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному.	24%	278 160,00	453 840,00
№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 6	Полуширина интервала	Границы интервала неопределенности (нижняя/верхняя границы)	
1	Право аренды Земельный участок (Барыш, ул. Механизаторов,71) Инв №00000758(Газ пром газораспределение Ульяновск)	20%	356 800,00	535 200,00
2	Право аренды Земельный участок (р.п. Кузоватово, Красноармейская,72) Инв №00000778 (Газпром газораспределение Ульяновск)	20%	39 360,00	59 040,00
3	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 1 пр. Инженерный, д.30) Инв №00000760	21,50%	3 129 795,00	4 844 205,00
4	Право аренды Земельный участок (СТО на АГЗС 3 Московское шоссе,5Е) Инв №00000759	21,50%	6 112 795,00	9 461 205,00

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, 2005г.
- Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.
- И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001.
- А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. И др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, «Интерреклам» 2003.
- Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО№1 и п.30 ФСО№7). Издание обновленное и расширенное под ред. Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В., г. Нижний Новгород, 2017 г.
- Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2018 г.
- Справочник оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2017 г.
- Сборник №4 «Здания и сооружения нефтяной промышленности», М. 1969
- Сборник №18 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий, имеющих во многих отраслях народного хозяйства. для переоценки основных фондов», М. 1969

- Сборник №23 «Здания и сооружения автомобильного транспорта и автомобильных дорог», М. 1969
- Сборник №29 «Здания и сооружения газовой промышленности, магистральных газопроводов и городского газового хозяйства», М. 1969
- Информация сети Интернет.

Перечень использованных при проведении оценки данных.

1. Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта аренды, 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).

6.2	Вид права, дата в праве: дата государственной регистрации:	Собственность 17.09.2010
6.3	номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Наименование объекта недвижимости:	73-73-01-008/2010-127 Договор купли-продажи земельного участка, № 45, выдан 16.08.2010 не зарегистрировано Земельный участок 73-10-073201-13
7.1	Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Адрес: Площадь: Вид права, дата в праве: дата государственной регистрации:	Объекты по обслуживанию автомобилей, автомашин, автотранспортных станций Местонахождение: автомобильно ориентированного земельного участка, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Московское шоссе, д. 3-Б 5000,00 кв. м. Собственность 04.04.2005
7.2	номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	73-73-01-022/2005-11 ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ, № 7, выдан 28.02.2005
7.3	7.3.1. Вид: номер государственной регистрации: 7.3.2. Вид: номер государственной регистрации: 7.3.3. Вид: номер государственной регистрации: 7.3.4. Вид: номер государственной регистрации: 7.3.5. Вид: номер государственной регистрации: 7.3.6. Вид: номер государственной регистрации: 7.3.7. Вид: номер государственной регистрации:	Аренда 73-10-073201-13 Ипотека 73-73-01-022/2005-11 Ипотека 73-73-01-022/2005-11 Ипотека 73-73-01-022/2005-11 Ипотека 73-73-01-022/2005-11 Ипотека 73-73-01-022/2005-11 Ипотека 73-73-01-022/2005-11 Ипотека 73-73-01-022/2005-11

7.4	Вид права, дата в праве: дата государственной регистрации: основание государственной регистрации: Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Наименование объекта недвижимости: Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Адрес: Площадь: Вид права, дата в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации: Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Наименование объекта недвижимости: Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Адрес: Площадь:	р-н Ленинский Красноармейская, д. 38 А 831,40 кв. м. Собственность 04.02.2010 73-73-01-017/2010-024 Договор купли-продажи земельного участка, № 64, выдан 16.12.2009 не зарегистрировано Земельный участок 73-16-040101-02 Наименование объекта недвижимости: Для размещения туриста частного хранения и размещения: дачное, дачный, СНТ и индивидуальных гаражных строений Местонахождение: автомобильно ориентированного земельного участка, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., р-н Староульяновский, р-н, Старая Мама, ул. Садовая, д. 50 В 3070,00 кв. м. Собственность 28.12.2012 73-73-07-069/2012-383 Договор купли-продажи земельного участка, № 14, выдан 23.05.2012 Постановление Администрации муниципального образования "Староульяновский район" Ульяновской области, № 312, выдан 22.05.2012 13.04.2018 Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Наименование объекта недвижимости: Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Адрес: Площадь:

номер государственной регистрации	73-73-01/218/2007-011
основание государственной регистрации	Договор купли-продажи земельного участка № 217-07-08, вступил 10.09.2007
Организация права и образование объекта недвижимости:	
ИЗД.	Арктика
9.3.1. номер государственной регистрации;	73-73-01/1201/77-73-001/2018-1
ИЗД.	Иркутск
9.3.2. номер государственной регистрации;	73-73-001/73-001/3 (0.2016-08)
ИЗД.	Иркутск
9.3.3. номер государственной регистрации;	73-73-01/264/2013-200
ИЗД.	Иркутск
9.3.4. номер государственной регистрации;	73-73-01/467/2013-151
ИЗД.	Иркутск
9.3.5. номер государственной регистрации;	73-73-01/135/2011-491
ИЗД.	Иркутск
9.3.6. номер государственной регистрации;	73-73-01/222/2010-485
ИЗД.	Иркутск
9.3.7. номер государственной регистрации;	73-73-01/186/2009-169
ИЗД.	Иркутск
9.3.8. номер государственной регистрации;	73-73-01/354/2007-007
ИЗД.	Иркутск
Вид объекта недвижимости:	земельный участок
Кадастровый номер:	73-73-02101/100
Назначение объекта недвижимости:	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Объекты не обслуживаются автомобильным транспортом, автотранспортная станция
Адрес:	Местоположение указывается: объект находится на территории в границах участка. Почтовый адрес ориентиров: Улановская 163, в Улановске, рпг Заложников, 19 рпг Ижевский, д. 20
Площадь:	1638,00 кв. м
Дата прав, доли в праве собственности:	Собственность
номер государственной регистрации:	01.09.2006
наименование государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ № 1000000007,

12.1	Площадь	811,00 кв. м.			Почтовый адрес ориентира Ульяновской обл., г. Ульяновск, р-н Даванский, 10 (проезд) Империал, северная (АЭС ЗАО "Гидроэнерго" по 10 проекту) Империал; 30
	Вид права, дата и право: дата государственной регистрации; номер государственной регистрации; оформление государственной регистрации	01.11.2011 73-73-01/464-2011/098	Собственность		
12.2	Описание объекта недвижимости	Доходное культурно-просветное историко-этнографическое учреждение № 116, введено 23.09.2011	05.05.2012		
12.3	Описание прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано			
	Вид объекта недвижимости; кадастровый номер	Кадастровый участок 73-24-010503-63			
13	Наименование объекта недвижимости				
	Вид разрешения (пользования) объекта недвижимости				
13.1	Адрес	улица, дом, номер, индекс, наименование территории, ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира Ульяновской обл., г. Ульяновск, Заволжский район, ул. Октябрьская, 22-й			
13.2	Площадь	19097,40 кв. м.	Собственность		
	Вид права, дата и право: дата государственной регистрации; номер государственной регистрации; основание регистрации	27.04.2012 73-71-01/235-2012-429			Договор купли-продажи земельного участка, № 160, введено 14.03.2012; Постановление Администрации Ульяновска, № 280, введено 20.01.2012 (орис-3)
13.3	Описание прав и обременение объекта недвижимости				
	Вид: номер государственной регистрации	Арест 73-24-010503-63-73.001/2017-4			
14	Вид: номер государственной регистрации	Ипотека 73-73.01/266-2011/342			
	Вид: номер государственной регистрации	Ипотека 73-73.01/750-2011/476			
14.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок			

Календарный номер:	77-33-04604-116
Наименование объекта недвижимости:	Объект по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 116
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
Адрес:	Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 116
Площадь:	2,045,00 кв. м.
Выдана, доли в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	05.09.2005
14.2 номер государственной регистрации:	77-33-01/057/2005-386
14.3 наименование:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, № 033, от 03.08.2005
Описание права и обременение:	
14.3.1 номер государственной регистрации:	77-33-01/067/2005-386
14.3.2 номер государственной регистрации:	77-33-01/126/2005-386
14.3.3 номер государственной регистрации:	77-33-01/127/2005-386
14.3.4 номер государственной регистрации:	77-33-01/128/2005-386
14.3.5 номер государственной регистрации:	77-33-01/129/2005-386
14.3.6 номер государственной регистрации:	77-33-01/130/2005-386
14.3.7 номер государственной регистрации:	77-33-01/131/2005-386
14.3.8 номер государственной регистрации:	77-33-01/132/2005-386
14.3.9 номер государственной регистрации:	77-33-01/133/2005-386

14.3.10	инд:	номер государственной регистрации	Индекс в Едином государственном реестре недвижимости
	инд:	номер государственной регистрации	74-01/01/057/2009-385
14.3.11	инд:	номер государственной регистрации	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	инд:	номер государственной регистрации	73-01/02-48/2002-185
14.3.12	инд:	номер государственной регистрации	Земельный участок
	инд:	номер государственной регистрации	73-24-01/02/125
14.3.13	инд:	номер государственной регистрации	Муниципальный торговый объект
	инд:	номер государственной регистрации	Местоопложение, участок, принадлежащий на праве собственности, расположенный в границах участка, принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью "Ульяновск-Риэлти", расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, с/пос. Ульяновск, д. 5/1, Гринберга 2/1, строения 1.
14.3.14	инд:	номер государственной регистрации	409/80 кв. м.
	инд:	номер государственной регистрации	Собственность
14.3.15	инд:	номер государственной регистрации	20.10.2008
14.3.16	инд:	номер государственной регистрации	73-73-01/314/2006-180
14.3.17	инд:	номер государственной регистрации	Долевой формы долевой собственности, № 381-08/00, создан 29.09.2008
14.3.18	инд:	номер государственной регистрации	02.03.2009
14.3.19	инд:	номер государственной регистрации	не зарегистрировано
14.3.20	инд:	номер государственной регистрации	Помещение
	инд:	номер государственной регистрации	73-24-01/008-753
14.3.21	инд:	номер государственной регистрации	Жилое помещение
14.3.22	инд:	номер государственной регистрации	Жилое помещение
14.3.23	инд:	номер государственной регистрации	ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА ГОИНАРОВА, ДОМ №5/1, КВАРТИРА №2
14.3.24	инд:	номер государственной регистрации	52-24 кв. м.
14.3.25	инд:	номер государственной регистрации	Собственность
14.3.26	инд:	номер государственной регистрации	30.09.2004
14.3.27	инд:	номер государственной регистрации	73-01/02-478/2004-375
14.3.28	инд:	номер государственной регистрации	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № (Застынувший)
14.3.29	инд:	номер государственной регистрации	выдан 3.08.2004
14.3.30	инд:	номер государственной регистрации	12.05.2007
14.3.31	инд:	номер государственной регистрации	не зарегистрировано

1.1	Вид объекта недвижимости:	Покупание
	Катастрофный номер	73-24-041808-792
	Наименование объекта недвижимости:	Жилое помещение
1.2	История регистрации объекта недвижимости:	
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Горького, д. 531
	Площадь:	48,84 кв. м.
	Вид права, залога и право:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.05.2007
1.3	номер государственной регистрации:	73-23-01/147/2007-063
	основание государственной регистрации:	РАШРЕЩЕНИЕ ПА ВВОДА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, выдан 21.03.2007
	дата государственной регистрации:	09.06.2007
1.4	предельная цена:	не зарегистрировано!
1.5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	Вид объекта недвижимости:	Покупание
	Катастрофный номер:	73-24-041808-794
	Наименование объекта недвижимости:	Жилое помещение
1.6	История регистрации объекта недвижимости:	
	Адрес:	УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА ГОРЬКОГО, ДОМ № 5/1, КВАРТИРА № 1
	Площадь:	64,81 кв. м.
	Вид права, залога и право:	Собственность
	дата государственной регистрации:	05.12.2005
	номер государственной регистрации:	73-23-01/166/2005-336
1.7	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, № Огсудетрег. выдан 11.11.2004
	дата государственной регистрации:	30.05.2007
1.8	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано!
	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Катастрофный номер:	73-24-021/1/3962
	Наименование объекта недвижимости:	объект незавершенного строительства
1.9	История регистрации объекта недвижимости:	
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, рп Завокский, индивидуальный жилой АТЗ по др.-м. Ижевскому
	Площадь:	

10.2.	Вид права, дата и номер государственной регистрации (номер государственной регистрации)	Собственность 08.12.2016 73-72-001-73-001/255-2016-533/1
10.2.	Основание регистрации (государственный номер)	Исполнение: мэрии города Ульяновск, № 1376. Исполнение: администрации города Ульяновск, № 3609, выдан 06.07.2015 Разрешение на строительство, № 73-72-012-2016-11, от 20.06.2016 Договор аренды земельного участка, № 24-2-489, выдан 18.04.2013 Соглашение о передаче помещений в доверительное управление участком, № 18.05.2013/3024-2-899, № 1001, выдан 03.08.2015
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
10.4.	Вид объекта недвижимости	Здание
10.4.	Катастровый номер	73.05.02.001/339
10.4.	Назначение объекта недвижимости	Жилое
10.4.	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	
10.4.	Адрес	Ульяновская область, р-н Марусинский, с. Урюм-Курганское, ул. Школьная, д.1
10.4.	Площадь	30,27 кв. м.
10.4.	Вид права, дата и номер государственной регистрации	Собственность 09.05.2013
10.4.	Основание регистрации (государственный номер государственной регистрации)	73-73.10.003-2013-143
10.4.	Основание регистрации (государственный номер государственной регистрации)	Получение судебного приказа-основания о передаче переоплаченного имущества, выданный 14.01.2013 Акт передачи переоплаченного имущества должника кредитору в счет погашения долга, выдан 14.01.2013
10.4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека 73-05-02.1001/339-73-0102017-2
10.4.	20.3.1, номер государственной регистрации	Датум 73-07-050704-240
10.4.	Вид объекта недвижимости	Нежилое
10.4.	Катастровый номер	
10.4.	Назначение объекта недвижимости	
10.4.	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	
10.4.	Адрес	Ульяновская область, Марусинский район, р-н Урюм-Курганское, д.2-8
10.4.	Площадь	30,33 кв. м.

1062

Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, Механический, д. 71	г.	Ульяновск	область,	г.	Ульяновск	ул.
Полгода:	2008/10 кв. и						
Полгода, дата в случае:	Собственность						
дата государственной регистрации:	24.01.2011						
номер государственной регистрации:	73-71-05/05-02/016-118						
состояние государственной регистрации:	Дачное строительство имущества, выдан						
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	14.09.2010						
номер:	Аренд						
номер государственной регистрации:	73-22-0102/05-122-71/005/2011.1						
Вид объекта недвижимости:	Земель						
Классификационный номер:	73-24-02/0601/371						
Наименование объекта недвижимости:	Нежилое						
Вид разрешенного использования объекта недвижимости:							
Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Нахимовца, д. 13						
Полгода:	24.03 кв. и/и						
Полгода, дата в случае:	Собственность						
дата государственной регистрации:	21.04.2004						
номер государственной регистрации:	73-03-16/2003/311						
основание государственной регистрации:	АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПЕТЦИИ, № 0000000000, от 04.11.2003, ПОСТАНОВЛЕНИЕ М-РА ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ, № 2006, от 04.10.12.11.2003, ПОСТАНОВЛЕНИЕ М-РА ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ, № 286, выдан 04.02.2004						
для государственной регистрации прекращения права:	02.12.2004						
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано						
Вид объекта недвижимости:	Земель						
Классификационный номер:	73-24-02/0601/324						
Наименование объекта недвижимости:	Нежилое						
Вид разрешенного использования объекта недвижимости:							
Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, улица БРЕЖНЕВА, №84						
Полгода:	03/31 кв. и/и						
Вид объекта недвижимости:	Собственность						

даты государственной регистрации:	01.09.2006
номер государственной регистрации:	73-73-01/280/2006/156
основание государственной регистрации:	РЕШЕНИЕ СУДА № ТР-20/5-2006, выдан 04.09.2006
дата государственной регистрации прекращения права собственности:	1) 02.2008
Отказано, или и, обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	73-24-01/101-253
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Владелец, арендатор, пользователь объекта недвижимости:	Ульяновская область, с. Ульяновск, проезд Индустриальный тор. д. 30
Адрес:	Ульяновская область, с. Ульяновск, проезд Индустриальный тор. д. 30
Площадь:	20 кв. м.
Высшая доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	14.05.2002
номер государственной регистрации:	73-01/73/2002/32
основание государственной регистрации:	ПОСТАНОВЛЕНИЕ МПРА ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ, № 1126, выдан МПРА ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ, № 516, выдан МПРА ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ, № 1044/2002, АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМИССИИ, № Одусуствот., выдан 12.06.2001; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 73/04000-Б*, выдан 14.05.2002
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
ипс:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	73-24-02/101-253-73/001/250-Б-3
ипс:	Арест
номер государственной регистрации:	73-24-02/1101-255-73/001/201-Б-2
ипс:	Ипотека
номер государственной регистрации:	73-73/001-73/001/73/02/016-001
ипс:	Ипотека
номер государственной регистрации:	73-73-01/467/201-Б-1
ипс:	Ипотека
номер государственной регистрации:	73-73-01/458/201/0-Б-44

	дата государственной регистрации:	01.09.2003
	номер государственной регистрации:	73-01-218/2003-66
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ № ОУФУР/ЮСВН-М/ДАН 30.07.2003
	дата государственной регистрации:	09.05.2009
	основание государственной регистрации:	не зарегистрировано
31.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Здание
	Выя объектов недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	73-24-070/003-116
	Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
32.1	Виды разрешенного использования объекта недвижимости	Учредительск. общ.-г. Удмуртия, ул. Октябрьская, д. 22-М
	Адрес:	46, 20 кв. м.
	Площадь:	Собственность
32.2	Вид права, залога и притязания:	01.09.2003
	дата государственной регистрации:	73-01-218/2003-65
	номер государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ № ОУФУР/ЮСВН-М/ДАН 30.07.2003
32.3	Описание государственной регистрации:	14.05.2009
	дата государственной регистрации:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	Здание
	Выя объектов недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	73-24-070/003-113
	Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
33.1	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Учредительск. общ.-г. Удмуртия, ул. Октябрьская, д. 22-М
	Адрес:	41, 10 кв. м.
	Площадь:	Собственность
33.2	Вид права, залога и притязания:	01.09.2003
	дата государственной регистрации:	73-01-218/2003-64
	номер государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПИЛИ-ПРОДАЖИ № ОУФУР/ЮСВН-М/ДАН 30.07.2003
	основание государственной регистрации:	14.05.2009
	дата государственной регистрации:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	Здание
33.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Здание
34.1	Вид объекта недвижимости:	73-030/003-119
	Кадастровый номер:	

30.1.	Вид объекта недвижимости	Здание	73-24-030403-112	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, д. 25А	171,56 кв. м
	Юридический номер	Неизвестно			
	Наименование объекта недвижимости	Неизвестно			
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости				
	Адрес	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, д. 25А			171,56 кв. м
	Площадь	Собственность			17,06 2002
30.2.	Вид права, дата и право	Здание	73-01-111 2002-134	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная	17,06 2002
	Дата государственной регистрации	73-01-111 2002-134			
	Юридический номер	73-01-111 2002-134			
	Наименование объекта недвижимости	Здание			
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Здание			
	Адрес	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная			
30.3.	Вид права, дата и право	Здание	73-24-030503-112-23.00/2016-3	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная	17,06 2002
	Дата государственной регистрации	73-24-030503-112-23.00/2016-3			
	Юридический номер	73-24-030503-112-23.00/2016-3			
	Наименование объекта недвижимости	Здание			
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Здание			
	Адрес	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная			
30.4.	Вид права, дата и право	Здание	73-24-030503-112-23.00/2016-3	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная	17,06 2002
	Дата государственной регистрации	73-24-030503-112-23.00/2016-3			
	Юридический номер	73-24-030503-112-23.00/2016-3			
	Наименование объекта недвижимости	Здание			
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Здание			
	Адрес	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная			
30.5.	Вид права, дата и право	Здание	73-24-030503-112-23.00/2016-3	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная	17,06 2002
	Дата государственной регистрации	73-24-030503-112-23.00/2016-3			
	Юридический номер	73-24-030503-112-23.00/2016-3			
	Наименование объекта недвижимости	Здание			
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Здание			
	Адрес	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная			
30.6.	Вид права, дата и право	Здание	73-24-030503-112-23.00/2016-3	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная	17,06 2002
	Дата государственной регистрации	73-24-030503-112-23.00/2016-3			
	Юридический номер	73-24-030503-112-23.00/2016-3			
	Наименование объекта недвижимости	Здание			
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Здание			
	Адрес	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная			
30.7.	Вид права, дата и право	Здание	73-24-030503-112-23.00/2016-3	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная	17,06 2002
	Дата государственной регистрации	73-24-030503-112-23.00/2016-3			
	Юридический номер	73-24-030503-112-23.00/2016-3			
	Наименование объекта недвижимости	Здание			
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Здание			
	Адрес	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Октябрьная, № Октябрьная			

Наименование объекта недвижимости:	Искание
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
Адрес:	Уманинская обл., г. Умань, ул. Огольцовская, д. 22-М
Площадь:	149,10 кв. м.
Вид права, дата в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	01.09.2003
Номер государственной регистрации:	73.01.1602-2003-23
Основание регистрации:	ДОС-0109-КЗПДН-ПРОДАЖИ, № Договора, выдан 30.07.2003
Дата государственной регистрации:	14.05.2009
Описание прав и обременение:	не зарегистрировано.
Вид объекта недвижимости:	Земле
Кадастровый номер:	73.24.03.0503.120
Наименование объекта недвижимости:	Искание
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
Адрес:	Уманинская обл., г. Умань, ул. Огольцовская, д. 22-М
Площадь:	397,66 кв. м.
Вид права, дата в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	01.09.2003
Номер государственной регистрации:	73.01.2118-2003-63
Основание регистрации:	ДОС-0109-КЗПДН-ПРОДАЖИ, № Договора, выдан 30.07.2003
Дата государственной регистрации:	19.05.2009
Описание прав и обременение:	не зарегистрировано
Вид объекта недвижимости:	Земле
Кадастровый номер:	73.24.03.0503.246
Наименование объекта недвижимости:	Искание
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
Адрес:	Уманинская область, город Умань, ул. Огольцовская, 222М
Площадь:	2218,20 кв. м.
Вид права, дата в праве:	Собственность
Дата государственной регистрации:	01.09.2003
Номер государственной регистрации:	73.01.1602-2003-246

40.1	номер государственной регистрации	73-01/20/2003-240
	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
	Кадастровый номер	73-24/039/202-746
	Назначение объекта недвижимости	Жилое
40.1	Владелец (владелец) объекта недвижимости	Удальцовский, Александрович, Александрович
	Адрес	Удальцовский район, с. Удальцово, д. 3-4
	Площадь	18,98 кв. м.
	Вид права, залога и иного ограничения государственной регистрации	Собственность
	номер государственной регистрации	73-02/2003
40.2	номер государственной регистрации	73-73/01/009/2003-40
	наименование государственной регистрации	РАСПОРЯЖЕНИЕ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ИЖОСМУНИЦИПАЛЬНОГО ОБЩЕСТВА «УДАЛЬЦОВСКИЙ РАЙОН» ОТ 26.09.03 № 2699-И, АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПЕТЦИИ ИЖОСМУНИЦИПАЛЬНОГО ОБЩЕСТВА ОТ 24.12.2004
40.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
	ИЖОСМУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБЩЕСТВО «УДАЛЬЦОВСКИЙ РАЙОН»	
40.3.1	номер государственной регистрации	73-24/039/202-746-21/001/2018-3
	наименование государственной регистрации	Зарплатное свидетельство
40.3.2	номер государственной регистрации	73-24/039/202-746-21/001/2017-2
	наименование государственной регистрации	Аренда
40.3.3	номер государственной регистрации	73-73/001/73/001/21/02/06-09/1
	наименование государственной регистрации	Ипотека
40.3.4	номер государственной регистрации	73-73/01/264/2012-109
	наименование государственной регистрации	Ипотека
40.3.5	номер государственной регистрации	73-73/01/039/2012-036
	наименование государственной регистрации	Ипотека
40.3.6	номер государственной регистрации	73-73/01/263/2012-014
	наименование государственной регистрации	Ипотека
40.3.7	номер государственной регистрации	73-73/01/038/2010-544
	наименование государственной регистрации	Ипотека
40.3.8	номер государственной регистрации	73-73/01/037/2009-002
	наименование государственной регистрации	Ипотека
40.3.9	номер государственной регистрации	73-73/01/036/2010-544
	наименование государственной регистрации	Ипотека

41.3.6.	код: номер государственной регистрации	Иркутск 73-77-01/198-2016-263
41.3.7.	код: номер государственной регистрации	Иркутск 73-77-01/106-2006-169
41.3.8.	код: номер государственной регистрации	Иркутск 73-77-01/032-2008-228
41.3.9.	код: номер государственной регистрации	Иркутск 73-77-01/743-2006-277
41.3.10.	код: номер государственной регистрации	Иркутск 73-77-01/345-2009-105
41.3.11.	код: номер государственной регистрации	Иркутск 73-01-29-2001-76
42.1.	Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Наименование объекта недвижимости: Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	Участок 815,00 кв. м. Собственность 01.09.2008 73-73-01/234-2008-431 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 73304000-142, выдан 25.08.2008
42.2.	Адрес:	Учленская область, г. Завитское, ул. Угличаров, д.21, строк 1
42.3.	Вид права, доля в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание регистрации: дата государственной регистрации: Вид объекта недвижимости:	Собственность 01.09.2008 73-73-01/234-2008-431 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 73304000-142, выдан 25.08.2008
43.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Вид объекта недвижимости: Кадастровый номер: Наименование объекта недвижимости: Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	не зарегистрировано. Строительство Сооружение 73-06-031102-965 нежилое
43.2.	Адрес:	Учленская область, Кулундский район, р/п Кулундо, ул. Красноварская, д.22
43.3.	Вид права, доля в праве:	Собственность

26

номер регистрации:	73-73-01/106-2008-169
вид:	Ипотечная
44.3.8. номер регистрации:	73-73-01/154-2007-007
45. Получатель выплаты:	Конкретный управленческий Бюджет Е. В.

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Непосредственно сведения, содержащиеся в единой выписке, сформированы на основе сведений, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости, сформированных на основе сведений, полученных от Единого государственного реестра недвижимости, сформированных на основе сведений, полученных от Единого государственного реестра недвижимости.

Вступил в силу

Г. И. Ф.

25

дата государственной регистрации:	26.12.2012
номер государственной регистрации:	73-73-01/061-2012-333
вид:	Договор купли-продажи имущества, № 357-004-071, выдан 02.05.2012
44.3.9. номер регистрации:	73-73-01/164-2007-319
44.3.10. номер регистрации:	73-73-01/164-2007-319
44.3.11. номер регистрации:	73-73-01/164-2007-319
44.3.12. номер регистрации:	73-73-01/164-2007-319
44.3.13. номер регистрации:	73-73-01/164-2007-319
44.3.14. номер регистрации:	73-73-01/164-2007-319
44.3.15. номер регистрации:	73-73-01/164-2007-319
44.3.16. номер регистрации:	73-73-01/164-2007-319
44.3.17. номер регистрации:	73-73-01/164-2007-319

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 08.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	73:24:021101:3002
Объект недвижимости:	Незавершенное строительство, здание, объект незавершенного строительства, площадь застройки 603, 4 кв.м., степень готовности объекта 20%, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, обл. Ульяновская, г. Ульяновск, р-н Заволжский, восточнее здания АГЭС по 10 пр-ду Инженерному
Состав недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГАЗНЕФТЕСЕРВИС", ИНН: 7328039227, ОГРН: 1027301576400
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 73-73/001-73/001/253/2016-533/1 от 08.12.2016
4. Документы-основания:	4.1. Постановление мэрии города Ульяновска от 06.04.2011 №1376; Договор аренды земельного участка от 18.04.2011 №24-2-899; Постановление администрации города Ульяновска от 06.07.2015 №5609, 03.08.2015 №1001 о внесении Соглашения о договор аренды земельного участка от 18.04.2011 №24-2-899; Разрешение на строительство от 11.07.2016 №73-73-312-2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГАЗНЕФТЕСЕРВИС"

Государственный регистратор: Кузнецова М.В. (подпись, печать)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

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

Дата выдачи: 24 января 2017 года

Документы-основания: Договор купли-продажи имущества от 14.09.2016

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Газнефтервис", ИНН: 7328039227, ОГРН: 1027301576400, дата гос. регистрации: 17.07.2006, наименование регистрирующего органа: Администрация Заволжского района г. Ульяновска, ОГРН: 7327011011, адрес (место нахождения) регистрирующего государственного регистрирующего органа: Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д. 228

Вид права: Собственность

Объект права: Индивидуальное отделение, склад, здания с прилегающими территориями, инвентаризационный №: 1 - этаж, общ. площадь: 304,1 кв. м, инв. №: 01-416, лит. В, р. VII-XIX, адрес: объект г. Ульяновска, область: г. Ульяновск, ул. Механическая, д. 21

Кадастровый (или условный) номер: 73:22:0102017:003-4460003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

январе 2017 года, сведения описи регистрации № 73-73/05/054/2016-413

Регистратор: Ершов Н.А.

73-АА 132401

СВЯТОСЛАВЪ СЪЗВО
 в государственной регистрации права

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

Дата выдачи: 26 декабря 2012 года

Документы-основания: Договор купли-продажи имущества от 02.05.2012 №3557-00/4-07/11

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Галифудсервис", ИНН 7328039227, ОГРН 1027301576469, дата гос.регистрации: 17.07.2000; наименование регистрирующего органа: Администрация Заволжского района г. Ульяновска, КПП 732701001; адрес (место нахождения) института действующего исполнительного органа: Россия, Ульяновская область, с. Ульяновск, ул. Октябрьская, д.22Ж

Вид права: Собственность

Объект права: Автомобильная парковка, состоящая из семи машино-мест, находящихся на территории заправочной станции на автомобильном газе, принадлежащего на праве собственности ООО "Галифудсервис", ИНН 7328039227, ОГРН 1027301576469, дата гос.регистрации: 17.07.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация Заволжского района г. Ульяновска, КПП 732701001; адрес (место нахождения) объекта: Ульяновская область, Кузнецковский район, д.п. Кузнецкое, ул. Крестовоздвиженка, д.74

Кадастровый (или условный) номер: 73-73-05-007.2011-403

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 73-73-05/007.2012-453

Регистратор: Александр Н. (подпись)

73-AA 502773

СВЯТОСЛАВЪ СЪЗВО
 в государственной регистрации права

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

Дата выдачи: 06 июля 2012 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка государственной собственности на которой не зарегистрировано, на котором расположено объект недвижимости имущества от 04.05.2012 №13-2012

• Построение администрации муниципального образования "Майнский район" Ульяновской области от 04.05.2012 №505

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Галифудсервис", ИНН 7328039227, ОГРН 1027301576469, дата гос.регистрации: 15.11.2002; наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Заволжскому району г. Ульяновска, КПП: 732701001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, выдающего право давностного от иного юридического лица: без доверенности: Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д.22, корп.Ж

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения пункта временного хранения и реализации товаров, баблотов СВТ, общей площадью 3 360 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Майнский район, д.п. Майна, ул. Кавказская

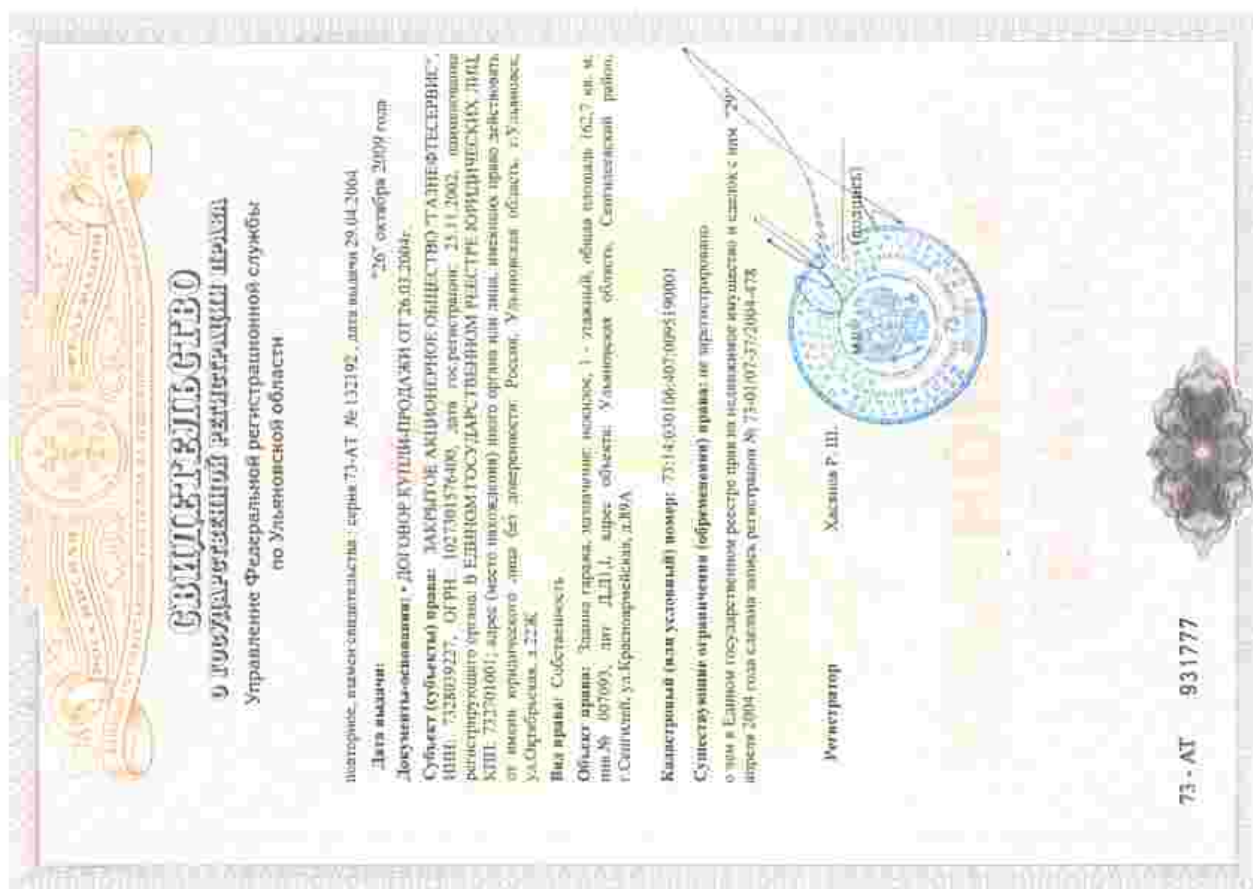
Кадастровый (или условный) номер: 73-07-050299-115

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2012 года сделана запись регистрации № 73-07-05/0299-115

Регистратор: Осипов Н.В. (подпись)

73-AA 399038



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной регистрационной службы
 по Ульяновской области

Дата выдачи: "04" февраля 2010 года
 Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 30.12.2009 №64

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УАЗИ-ФТЕСЕРВИС", ИНН 7328039227, ОГРН: 102701576400, дата государственной регистрации: 25.11.2002, наименование регистрирующего органа: Федеральное регистрационное агентство Ульяновской области, адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Ульяновская область, г.Ульяновск, ул.Свердловская, д.22Ж

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение здания, гаража, общед. парковка, 83,14 кв. м, адрес: область Ульяновская, Ульяновская область, Советский район, г.Светлый, ул.Крестьянская, д.89А

Катастрофный (или условный) номер: 73/14/010/06/007

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 73/73-04/017/2010/0074

Регистратор: Батанова Т.Т. (подпись)

73-АТ 994711

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной регистрационной службы
 кадастра и картографии по Ульяновской области

Дата выдачи: "20" декабря 2010 года
 Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 16.08.2010 №45

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УАЗИ-ФТЕСЕРВИС", ИНН 7328039227, ОГРН: 102701576400, дата государственной регистрации: 25.11.2002, наименование регистрирующего органа: Федеральная кадастровая служба по Ульяновской области, адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Ульяновская область, г.Ульяновск, ул.Свердловская, д.22Ж

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты складского назначения и размещения объектов складского назначения, кадастровый номер: 73/08/020/01/24, адрес: область Ульяновская, Ульяновский район, п.п.Тереклеево, ул.Солнечное Шоссе, д.16

Катастрофный (или условный) номер: 73/18/020/01/24

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" декабря 2010 года сделана запись регистрации № 73/73-08/018/2010/0127

Регистратор: Хасанов Р.Ш. (подпись)

73-АА 091524

73 АА 509291

Регистратор

ОБЪЕДИНЕНИЕ
УЛЬЯНОВСКАЯ

Осуществил:   (подпись)

Дата выдачи: 16 февраля 2013 года

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя о передаче поручивающего имущества должника имущества должника в счет погашения долга от 14.01.2013

Субъект (объекты) права: Закрытое акционерное общество "Газификация", ИНН: 7328035227, ОГРН: 1027301576400, дата гос. регистрации: 25.11.2002, выполняющее регистрационные услуги: Исполнение Федеральной налоговой службы по Ульяновскому району г. Ульяновска, ИНН: 7328010001, адрес (место нахождения) иного органа или лица, выполняющего право действовать от имени поручивающего, лица без доверенности: Россия, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д.22, литер.В

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, помещение: нежилое, 1-й этаж(ам), общая площадь: 30,27 кв. м, инв.-№ 000038, лит. А, расположенное по адресу: - 3 эт. - каб.№ 3 административный, офисное помещение; у. №1, к2, к3, в4, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Каменский район, с. Урень-Каргинское

Квартальный (или условный) номер: 73280352106-001 в 00003800000

Существование ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре недвижимости на подписание и печать с ним "06" февраля 2013 года издания запись регистрации № 73-73-1/0003/2013-143

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

Дата выдачи: 10^{го} февраля 2013 года

Документы-основания: Акт передачи инвентаризированного имущества достояния имущества и
 отчета о деятельности за 2012 год от 14.01.2013

• Носителем служебного имущества-основателя с передачей инвентаризированного имущества
 является физическое лицо от 14.01.2013

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Татнефтегазсервис", ИНН:
 7728039227, ОГРН: 1027701576400, дата государственной регистрации: 25.11.2002, наименование
 регистрирующего органа: Исполнительная Федеральная инспекция по вопросам
 району в Ульяновске, КПП: 772701001; адрес (место нахождения) иного органа или лица,
 являющегося правопреемником от лица юридического лица без ликвидации: Россия,
 Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д.22, корп.Ж

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: для населенных пунктов, общая
 площадь: 3268 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Железнодорожный
 район, с. Урулово-Кариновское, ул. Школьная, д. 1

Кадастровый (или условный) номер: 73-05-021106/06

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "Ю" от
 февраля 2013 года с даты записи в Едином реестре прав № 73-73-10-003/2013-144

Регистратор: Оксана И. Г. (подпись)

73 АА 509292

Российская Федерация
 Администрация Ульяновской области
 Ульяновское областное государственное унитарное предприятие
 бюро технической инвентаризации

ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
 (с описанием)

пункт временного хранения и реализации бытовых
 На объект нежилого фонда баллонов с сжиженным газом

Адрес (местонахождение)

Область: Ульяновская

Район области: Тереньгульский

Город (поселение): рп Тереньга

Район города: Сыранское шоссе

Улица (пр-т, пер., пр-д и т.д.): 1-Б

Номер объекта (здания)

Инвентарный номер	1312
Кадастровый номер	73-18-020201-74-0013120001

Дата составления технической документации: 24 июня 2010 г.

Директор БТИ: Н.Ф. Ягодин/

Технический инвентаризатор

(continued)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственного кадастра недвижимости) 11.2

№ 73:14:00106:407

1. Кадастровый номер: 73:14:00106:407 2. Лист № 3 3. Выдан: 12.10.2008

4. Общее описание: Участок земли для размещения объектов недвижимости, расположенный в границах территории, определенной для размещения объектов недвижимости.

5. Описание: Участок земли для размещения объектов недвижимости, расположенный в границах территории, определенной для размещения объектов недвижимости.

6. Дата выписки: 12.10.2008

7. Адрес: г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, д. 14а

8. Категория земель: Земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости.

9. Вид разрешенного использования: Размещение объектов недвижимости.

10. Площадь: 834,40 кв. м

11. Кадастровая стоимость: 936,589,19 руб.

12. Условный кадастровый номер: 73:14:00106:407

13. МСК: 73

14. Обременения: Препядствия отсутствуют.

15. Подпись: [Подпись]

16. Подпись: [Подпись]

17. Подпись: [Подпись]

18. Подпись: [Подпись]

19. Подпись: [Подпись]

20. Подпись: [Подпись]

21. Подпись: [Подпись]

22. Подпись: [Подпись]

23. Подпись: [Подпись]

24. Подпись: [Подпись]

25. Подпись: [Подпись]

26. Подпись: [Подпись]

27. Подпись: [Подпись]

28. Подпись: [Подпись]

29. Подпись: [Подпись]

30. Подпись: [Подпись]

31. Подпись: [Подпись]

32. Подпись: [Подпись]

33. Подпись: [Подпись]

34. Подпись: [Подпись]

35. Подпись: [Подпись]

36. Подпись: [Подпись]

37. Подпись: [Подпись]

38. Подпись: [Подпись]

39. Подпись: [Подпись]

40. Подпись: [Подпись]

41. Подпись: [Подпись]

42. Подпись: [Подпись]

43. Подпись: [Подпись]

44. Подпись: [Подпись]

45. Подпись: [Подпись]

46. Подпись: [Подпись]

47. Подпись: [Подпись]

48. Подпись: [Подпись]

49. Подпись: [Подпись]

50. Подпись: [Подпись]

51. Подпись: [Подпись]

52. Подпись: [Подпись]

53. Подпись: [Подпись]

54. Подпись: [Подпись]

55. Подпись: [Подпись]

56. Подпись: [Подпись]

57. Подпись: [Подпись]

58. Подпись: [Подпись]

59. Подпись: [Подпись]

60. Подпись: [Подпись]

61. Подпись: [Подпись]

62. Подпись: [Подпись]

63. Подпись: [Подпись]

64. Подпись: [Подпись]

65. Подпись: [Подпись]

66. Подпись: [Подпись]

67. Подпись: [Подпись]

68. Подпись: [Подпись]

69. Подпись: [Подпись]

70. Подпись: [Подпись]

71. Подпись: [Подпись]

72. Подпись: [Подпись]

73. Подпись: [Подпись]

74. Подпись: [Подпись]

75. Подпись: [Подпись]

76. Подпись: [Подпись]

77. Подпись: [Подпись]

78. Подпись: [Подпись]

79. Подпись: [Подпись]

80. Подпись: [Подпись]

81. Подпись: [Подпись]

82. Подпись: [Подпись]

83. Подпись: [Подпись]

84. Подпись: [Подпись]

85. Подпись: [Подпись]

86. Подпись: [Подпись]

87. Подпись: [Подпись]

88. Подпись: [Подпись]

89. Подпись: [Подпись]

90. Подпись: [Подпись]

91. Подпись: [Подпись]

92. Подпись: [Подпись]

93. Подпись: [Подпись]

94. Подпись: [Подпись]

95. Подпись: [Подпись]

96. Подпись: [Подпись]

97. Подпись: [Подпись]

98. Подпись: [Подпись]

99. Подпись: [Подпись]

100. Подпись: [Подпись]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственного кадастра недвижимости) 8.1

№ 73:14:00106:407

1. Кадастровый номер: 73:14:00106:407 2. Лист № 1 3. Выдан: 12.10.2008

4. Общее описание: Участок земли для размещения объектов недвижимости, расположенный в границах территории, определенной для размещения объектов недвижимости.

5. Описание: Участок земли для размещения объектов недвижимости, расположенный в границах территории, определенной для размещения объектов недвижимости.

6. Дата выписки: 12.10.2008

7. Адрес: г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, д. 14а

8. Категория земель: Земельный участок, предназначенный для размещения объектов недвижимости.

9. Вид разрешенного использования: Размещение объектов недвижимости.

10. Площадь: 834,40 кв. м

11. Кадастровая стоимость: 936,589,19 руб.

12. Условный кадастровый номер: 73:14:00106:407

13. МСК: 73

14. Обременения: Препядствия отсутствуют.

15. Подпись: [Подпись]

16. Подпись: [Подпись]

17. Подпись: [Подпись]

18. Подпись: [Подпись]

19. Подпись: [Подпись]

20. Подпись: [Подпись]

21. Подпись: [Подпись]

22. Подпись: [Подпись]

23. Подпись: [Подпись]

24. Подпись: [Подпись]

25. Подпись: [Подпись]

26. Подпись: [Подпись]

27. Подпись: [Подпись]

28. Подпись: [Подпись]

29. Подпись: [Подпись]

30. Подпись: [Подпись]

31. Подпись: [Подпись]

32. Подпись: [Подпись]

33. Подпись: [Подпись]

34. Подпись: [Подпись]

35. Подпись: [Подпись]

36. Подпись: [Подпись]

37. Подпись: [Подпись]

38. Подпись: [Подпись]

39. Подпись: [Подпись]

40. Подпись: [Подпись]

41. Подпись: [Подпись]

42. Подпись: [Подпись]

43. Подпись: [Подпись]

44. Подпись: [Подпись]

45. Подпись: [Подпись]

46. Подпись: [Подпись]

47. Подпись: [Подпись]

48. Подпись: [Подпись]

49. Подпись: [Подпись]

50. Подпись: [Подпись]

51. Подпись: [Подпись]

52. Подпись: [Подпись]

53. Подпись: [Подпись]

54. Подпись: [Подпись]

55. Подпись: [Подпись]

56. Подпись: [Подпись]

57. Подпись: [Подпись]

58. Подпись: [Подпись]

59. Подпись: [Подпись]

60. Подпись: [Подпись]

61. Подпись: [Подпись]

62. Подпись: [Подпись]

63. Подпись: [Подпись]

64. Подпись: [Подпись]

65. Подпись: [Подпись]

66. Подпись: [Подпись]

67. Подпись: [Подпись]

68. Подпись: [Подпись]

69. Подпись: [Подпись]

70. Подпись: [Подпись]

71. Подпись: [Подпись]

72. Подпись: [Подпись]

73. Подпись: [Подпись]

74. Подпись: [Подпись]

75. Подпись: [Подпись]

76. Подпись: [Подпись]

77. Подпись: [Подпись]

78. Подпись: [Подпись]

79. Подпись: [Подпись]

80. Подпись: [Подпись]

81. Подпись: [Подпись]

82. Подпись: [Подпись]

83. Подпись: [Подпись]

84. Подпись: [Подпись]

85. Подпись: [Подпись]

86. Подпись: [Подпись]

87. Подпись: [Подпись]

88. Подпись: [Подпись]

89. Подпись: [Подпись]

90. Подпись: [Подпись]

91. Подпись: [Подпись]

92. Подпись: [Подпись]

93. Подпись: [Подпись]

94. Подпись: [Подпись]

95. Подпись: [Подпись]

96. Подпись: [Подпись]

97. Подпись: [Подпись]

98. Подпись: [Подпись]

99. Подпись: [Подпись]

100. Подпись: [Подпись]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
18 декабря 2009 г. № 7525/214/09-2026

842[illegible]

И. Сведения о принадлежности

№ п/п	Собственник, Фамилия, имя, отчество	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Дата вступления в силу документа
1	ЗАО «Газификация»	3	4

Особые отметки

II. Общие сведения

1. Количество корпусов	1
2. Этажность, этажей	1
3. Объем зданий, куб.м	97
4. Общая площадь, кв.м	39,32
5. Стоимость восстановительная, руб.	278 242
6. Стоимость действительная, руб.	271 395

III. Экспликация земельного участка (в кв.м.)

Дата записи	по земельному документу	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА					в том числе		
		по фактическому использованию	затронутая площадь	незатронутая площадь	затронутая площадь	прочая			
1	2	3	4	5	6	7	8		
27.11.07	3300,00	3300,00	57,35						

Росенская Фелария
 Администрация Ульяновской области
 Ульяновское областное государственное унитарное предприятие
 бюро технической инвентаризации

ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (с описанием)

На объект неоплачено хранения и реализации газонных баллонов СУГ

Адрес (местоположение)

Область Ульяновская
 Район области Майский
 Город (район, поселение) р.п. Мама
 Район города
 Улица (пр-кт, пер-дл и т.д.) Красноармейская
 Номер объекта (здания) 2-В

Инвентарный номер	1771
Кадастровый номер	73 : 07 : 050209 : 115 : 0017710001

Дата составления технической документации 27 ноября 2007 г.

Первый заместитель директора

 В.И. Баранов

[illegible]

[illegible][illegible]

Дата обследования 29 октября 2007г.

Инициатор: Мусеев Т.А.

Исполнит

Катанова А.Ю.

[illegible]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
внутренних дел Российской
Федерации
от 16.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов

Уч.объект: здание, сооружение, объект незавершенного строительства

Дата 02.04.2010

Кадастровый номер 73:22:010207:7:0034460003

Инвентарный номер (ранее присвоенный участий номер) 003446

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование: **Национальное отделение склада баллонов с принадлежностями**

Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	Город
	наименование	Бариш
Населенный пункт	тип	-
	наименование	-
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Механизаторов
Номер дома	71	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иные описание местоположения	В.Р.УП-ХИХ	

1.3. Основная характеристика (тип помещения) 208.1 (перечень) 32

Степень готовности объекта незавершенного строительства

4. Наименование: **нежилое**

1.5. Этажность: 1 количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1967

7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 73:22:010207:7

8. Присвоения кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества 73:22:010207:7:0034460003

1.9. Примечание дата последней инвентаризации 15.03.2010г.

1.10. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации
Специальное государственное аккредитованное серия РН-1 №000238 от 15 ноября 2005)

Зав. Бюро технической инвентаризации
(подпись) (инициалы, фамилия)

Т.И. Батылгина

приложение № 1
 к приказу Министерства
 строительства и
 жилищно-коммунального
 хозяйства
 от 18.02.2019 № 72

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

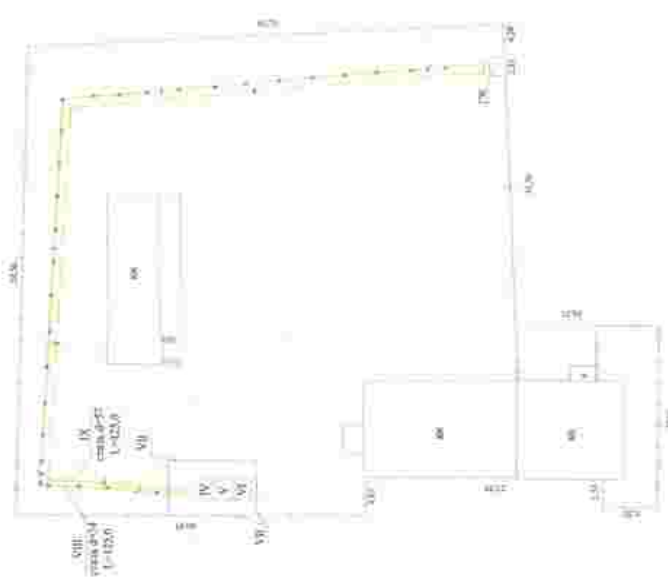
Земельный участок, объект незавершенного строительства
 лист № 1, Частный лист

Содержание
 (полное наименование объекта)

Кадастровый номер
 002529

Идентификационный номер
 002529

Описание объекта незавершенного строительства
 2. Структурный план объекта незавершенного строительства



Масштаб 1:500

Директор по производству
 (подпись)

М.П.

приложение № 1
 к приказу Министерства
 строительства и
 жилищно-коммунального
 хозяйства
 от 18.02.2019 № 72

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Земельный участок, объект незавершенного строительства
 лист № 1, Частый лист

Содержание
 (полное наименование объекта)

Кадастровый номер
 002529

Идентификационный номер
 002529

Описание объекта незавершенного строительства
 1.1. Автомобильная заправочная станция на сжиженном газе.

1.2. Адрес (местоположение)
 Ульяновская область
 Кузнецковский район
 Мундальское муниципальное образование
 Тип населенного пункта Кузнецкое
 Тип населенного пункта Кузнецкое
 Улица (проспект, переулок и т.д.) Улица
 Наименование Краснопольская
 Номер дома 72
 Номер корпуса
 Номер строения
 Листа IV, V, VI, VII, VIII, IX

1.3. Основная характеристика
 Тип объекта Автомобильная заправочная станция на сжиженном газе

1.4. Назначение Автомобильная заправочная станция на сжиженном газе

1.5. Этажность Количество этажей 2005

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2005

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимого имущества 73 : 06 : 040102 : 500

1.8. Присвоение кадастровые (установленные) номера объекта недвижимого имущества 73 : 06 : 040102 : 500 ; 0025290000

1.9. Примечание дата последней инвентаризации 26.04.2019; Единый инв. IV, V, VI объект в куб.м; ограничитель УП (протяженность 34 м); газопровод-отв. УП, IX (протяженность 250 м); Лист VII ранее: часть лит.1

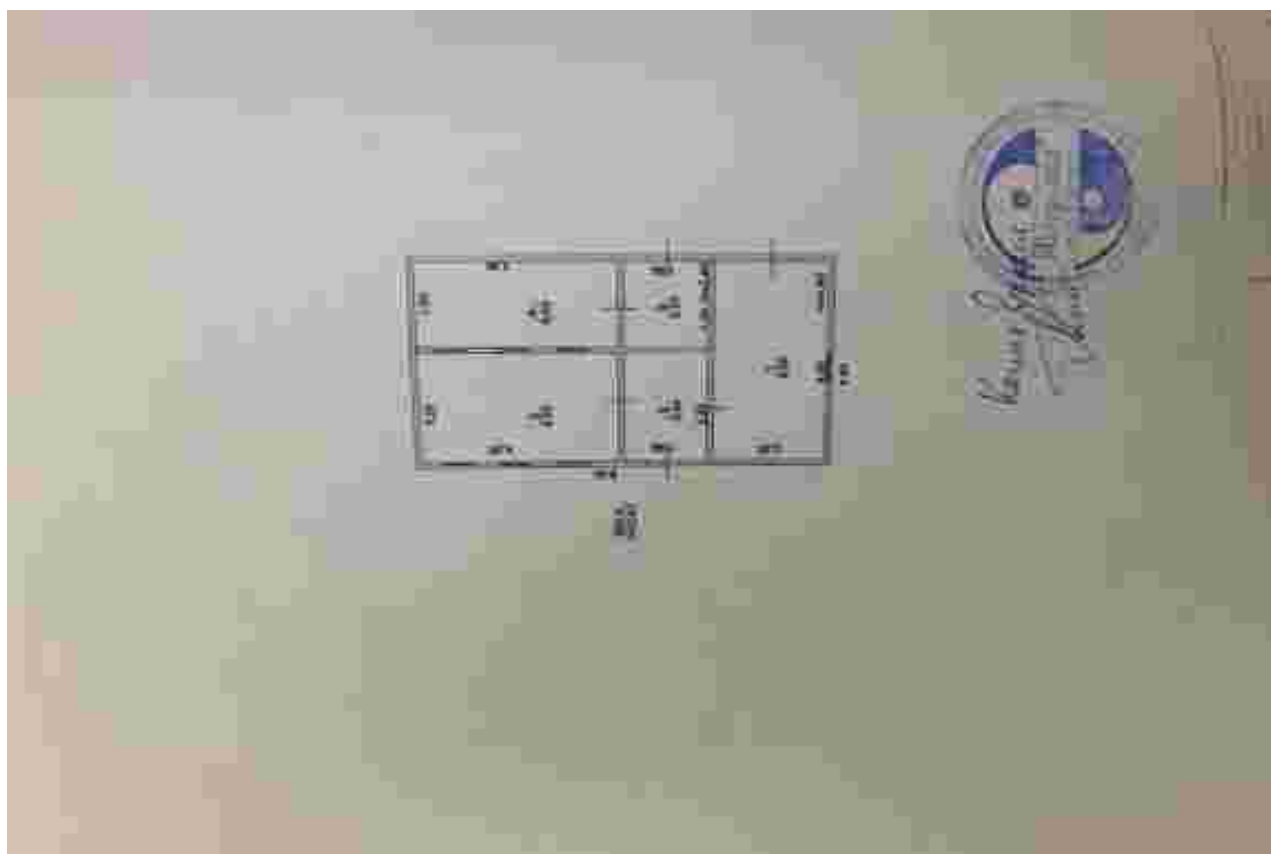
1.10. Ульяновское областное государственное учреждение «Бюро технической инвентаризации»
 Служба кадастрового и государственного учета объектов недвижимости от 15 января 2020

Директор по производству
 (подпись)

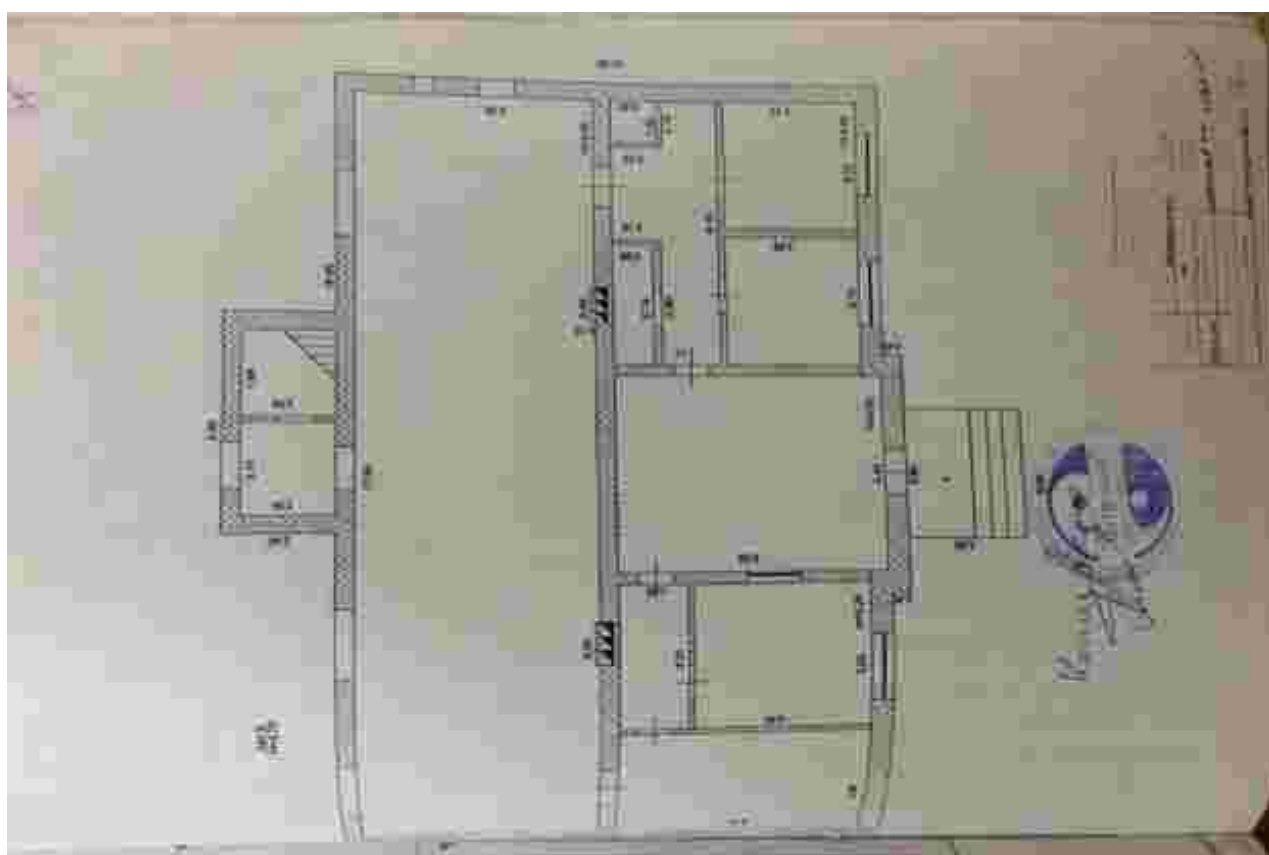
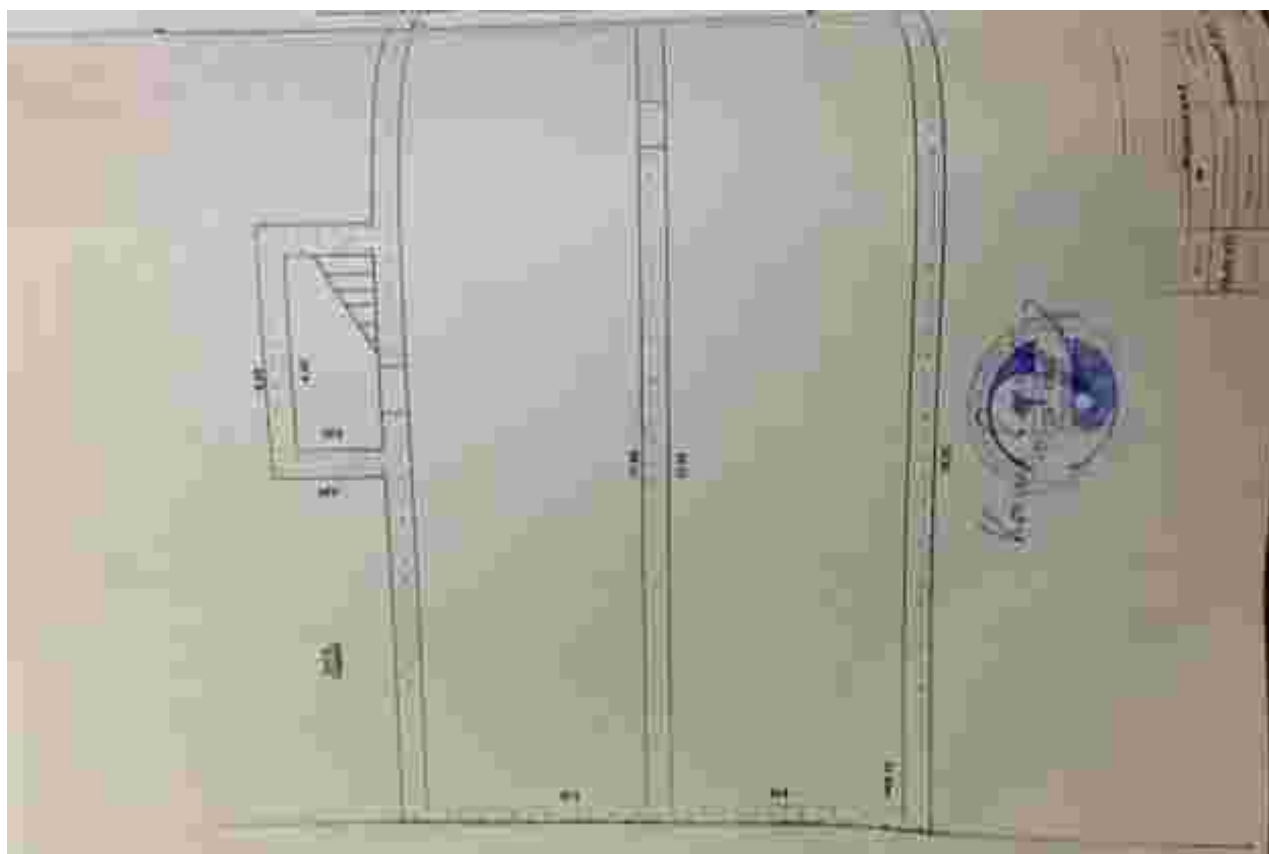
М.П.



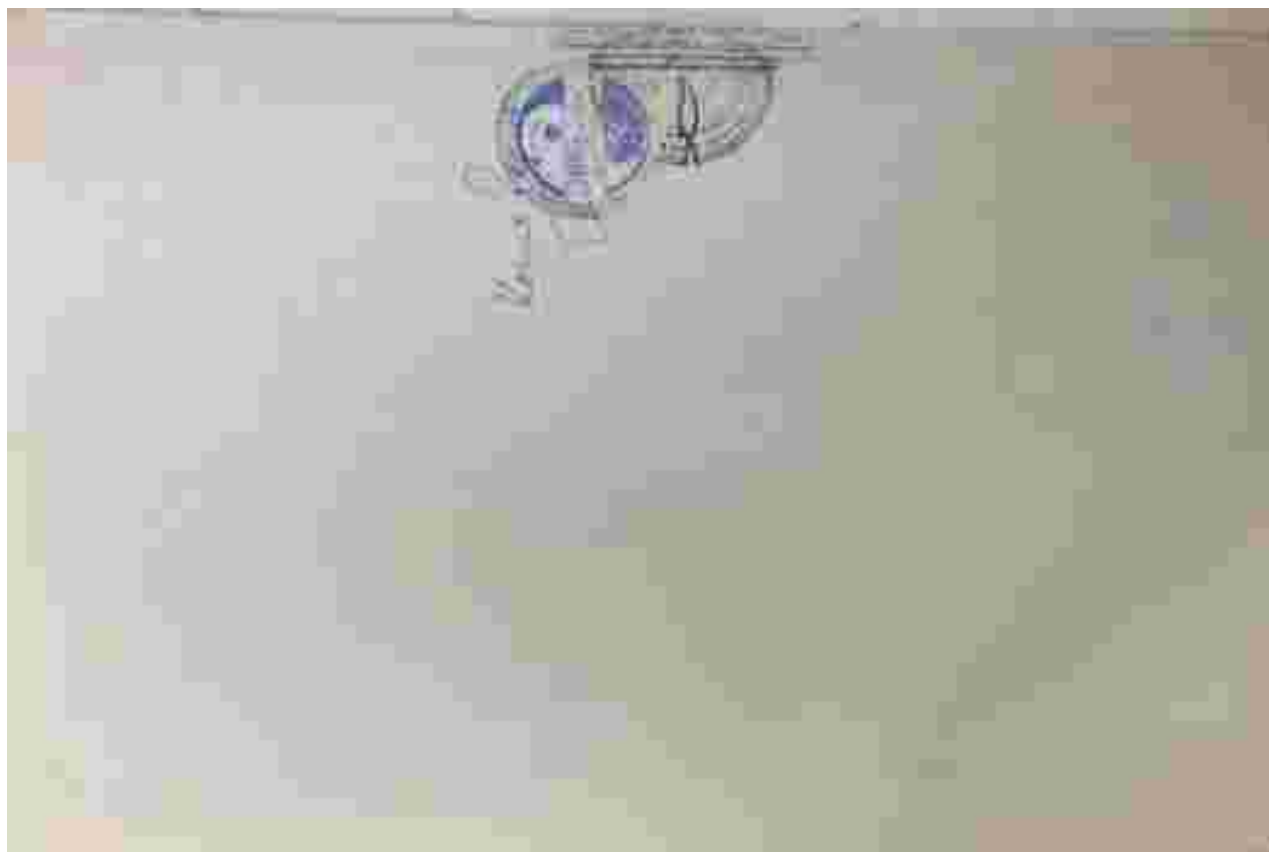
[illegible]



[illegible]



[illegible]



ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 125-003-07/1

г. Ульяновск

Общество с ограниченной ответственностью «Ульяновскоблгаз», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Камско Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество «Газнеотесервис»**, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Ситникова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор субаренды (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями Договора «Арендатор» обязуется предоставить «Субарендатору» за плату по временное пользование земельный участок (далее по тексту – «Недвижимое имущество») из земель поселений с кадастровым № **73:22:01 02 07:7** находящийся по адресу: **г. Барыш, улица Механизаторов, 71** общей площадью 1949 м².

1.2. «Недвижимое имущество» принадлежит «Арендатору» на праве аренды в соответствии с договором аренды № 40 от 14.09.2004г. (далее по тексту – «Договор аренды»), заключенному между «Арендатором» и Комитетом по управлению имуществом города Барыша (далее по тексту – «Арендодатель»). Настоящий «Договор» заключается с согласия «Арендодателя».

1.3. «Субарендатор» использует «Недвижимое имущество» под наполнительным отделением (склад газовых баллонов).

2. Срок действия договора

2.1. «Договор» вступает в силу с даты его подписания и действует с 24.01.2011г. по 24.12.2011г., а в части расчетов до полного исполнения «Сторонами» своих обязательств по «Договору».

2.2. Действие «Договора» прекращается в случае прекращения «Договора аренды».

3. Права и обязанности сторон

3.1. «Арендатор» обязан:

3.1.1. Передать «Недвижимое имущество» в порядке и на условиях «Договора» в состоянии, пригодном для использования в целях согласно «Договора».

3.1.2. Не вмешиваться в деятельность Субарендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству Российской Федерации.

3.2. «Субарендатор» обязан:

3.2.1. Вернуть «Недвижимое имущество» «Арендатору» в надлежащем состоянии в соответствии с условиями «Договора».

3.2.2. Обеспечить сохранность «Недвижимого имущества» с момента передачи «Недвижимого имущества» в аренду и до возврата «Недвижимого имущества Арендатору».

4. Порядок передачи имущества

4.1. Передача "Недвижимого имущества" "Субарендатору" в аренду и возврат "Недвижимого имущества" "Арендатору" "Субарендатором" оформляется двусторонним актом приема-передачи, подписываемыми "Сторонами" или уполномоченными представителями "Сторон". Указанные в настоящем пункте "Договора" акты являются неотъемлемой частью "Договора".

4.2. Уполномоченной одной из "Сторон" от подписания акта приема-передачи "Недвижимого имущества" на условиях "Договора" рассматривается как отказ соответствующего "Арендатора" от исполнения обязанности по передаче "Недвижимого имущества", а "Субарендатор" - по принятию "Недвижимого имущества".

4.3. Риск случайной утраты (повреждения, порчи) "Недвижимого имущества" несет "Субарендатор" с даты передачи "Недвижимого имущества" в аренду и до возврата его "Арендатору".

5. Арендная плата

5.1. "Субарендатор" обязан вносить арендную плату за пользование "Недвижимым имуществом" в размере, порядке и в сроки, установленные "Договором".

5.2. "Субарендатор" вносит арендную плату в соответствии с условиями "Договора" за все время пользования "Недвижимым имуществом" в сумме 9466,05 (девять тысяч четыреста шестьдесят шесть рублей 05 копеек) в год, в том числе НДС 18% 1443,97 (одна тысяча четыреста сорок три рубля 97 копеек).

5.3. Арендная плата вносится на расчетный счет "Арендатора" ежемесячно до 10 числа месяца следующего за отчетным.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Субарендатором» обязательств по внесению арендной платы по настоящему Договору он уплачивает «Арендатору» неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от общей суммы не внесенной арендной платы за каждый день просрочки.

6.3. Выплата неустойки не освобождает "Субарендатора" от выполнения обязанностей, предусмотренных "Договором".

7. Основания и порядок расторжения договора

7.1. "Договор" может быть расторгнут: по соглашению "Сторон", а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из "Сторон" по основаниям, предусмотренным "Договором" и законодательством.

7.2. "Арендатор" вправе расторгнуть "Договор" в одностороннем порядке в случаях:

7.2.1. В случае если "Субарендатор" пользуется "Недвижимым имуществом" с существенным нарушением условий "Договора" или нарушения "Недвижимого имущества" либо с неоднократными нарушениями.

3.2.3. Использовать "Недвижимое имущество" согласно условиям "Договора" и в соответствии с назначением "Недвижимого имущества".

3.2.4. Вносить арендную плату в размерах, порядке и сроки, установленные "Договором".

3.2.5. При использовании "Недвижимого имущества" соблюдать требования законодательства о пожарной безопасности, технике безопасности и об охране окружающей природной среды.

3.2.6. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов и указания "Арендатора" о принятии мер по предотвращению и ликвидации ситуаций, возникающих в результате деятельности "Субарендатора" и ставящих под угрозу сохранность "Недвижимого имущества".

3.2.7. Немедленно извещать "Арендатора" о всяком повреждении "Недвижимого имущества", аварии или ином событии, нанесшем или грозящим нанести "Недвижимому имуществу" ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций.

3.2.8. В случае досрочного расторжения "Договора" по основаниям, указанным в "Договоре", немедленно вернуть "Недвижимое имущество" "Арендатору" в надлежащем состоянии.

3.2.9. Использовать "Недвижимое имущество" в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту.

3.2.10. Поддерживать "Недвижимое имущество" в надлежащем состоянии, нести расходы на содержание "Недвижимого имущества".

3.3. "Арендатор" имеет право:

3.3.1. В любое время осуществлять проверку сохранности, состояния "Недвижимого имущества", а также использования его "Субарендатором" в соответствии с назначением "Недвижимого имущества".

3.3.2. Требовать от Субарендатора устранения в определенный арендатором срок нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и использованию, не отвечающим виду его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче. При этом Арендатор может потребовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче.

3.4. "Субарендатор" имеет право:

3.4.1. Проводить работы по улучшению состояния Участка, в т.ч. экологического, при наличии утвержденного в установленном порядке проекта такого улучшения.

3.4.2. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор субаренды на новый срок на согласованных условиях по письменному заявлению, направленному Арендатору не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

РАСЧЕТ арендной платы с

24.01.2011 года

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка (S), м2	Удельный показатель кадастровой стоимости земли, уд. руб за 1 м2	Кадастровая стоимость земельного участка (Z), руб.	Размер арендной платы (Pз), %	Сумма годовой арендной платы (Ап), руб (без НДС)
1	2		4	5	6
73:22:01 02 07 7	1949	205,80	802208,40	2,0	8 022,08

НДС
 Всего (с НДС)

1 443,97
 9 466,05

$$A_n = (S \times U_d) \times P_z$$

$$8\,022,08 = (1949 \times 205,80) \times 2,0\%$$

Расчет арендной платы произведен на основании Постановлений Правительства Ульяновской области:
 - от 26.11.2007 №425 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ульяновской области»
 - от 25.12.2007 №510 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»



Генеральный директор

В.Н.Камеко

25.05.11.

7.2.2. В случае если "Субарендатор" существенно ухудшает "Недвижимое имущество".

7.2.3. В случае если "Субарендатор" более двух раз подряд по истечении установленного "Договором" срока платежа не вносит арендную плату.

7.2.4. В случае досрочного расторжения "Договора аренды".

7.2.5. В случае изъятия "Недвижимого имущества" для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 Земельного Кодекса.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, они подлежат рассмотрению в арбитражном суде в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9. Прочие условия

9.1. "Стороны" не имеют никаких содействующих устных договоренностей. Содержание текста "Договора" полностью соответствует действительному волеизъявлению "Сторон".

9.2. Договор составлен в 2 (два) экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон".

10. Адреса и реквизиты сторон

Арендатор:

ООО «Ульяновскоблгаз»
 Юридический адрес: 432071,
 г. Ульяновск, ул. Гагарина, 30
 Платежные реквизиты:
 р/с 40702810300010004895 в
 Центральном филиале ОАО «АБ
 РОССИЯ»
 п. Газопровод, Московская область,
 ИНН: 7303022447
 КПП: 730350001, БИК: 044599132,
 ОГРН: 1027301170093,
 корсчет: 30101810400000000132.

Субарендатор:

ЗАО «Газнефтесервис»
 Юридический адрес: 432026,
 г. Ульяновск, ул. Октябрьская, 22ж
 Платежные реквизиты:
 ИНН: 7328039227, КПП: 73201001,
 ОГРН: 1027301576400, р/с
 40702810410000001388 филиал ОАО
 «БИНБАНК» в г. Ульяновске, к/с
 30101810100000000887, БИК:
 047308887



В.Н.Камеко

С.И.Сидоров

ДОГОВОР

аренды земельного участка

Комитет по управлению имуществом города Барыша именуемый в дальнейшем «Арендодатель» в лице Председателя Двордеевой Надежды Михайловны, действующий на основании Постановления Главы города Барыша от 22.04.2003 года № 156 «О делегирования полномочий» с одной стороны и ООО «Ульяновскгазсервис» в лице генерального директора Хвастунова Антона Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны» на основании Постановления Главы г. Барыша № 330 от 23.07.2004г. «О предоставлении земельных участков на праве аренды ООО «Ульяновскгазсервис» филиал «Барышмехгаз»» ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР (далее - Договор) О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ

1. Предмет договора

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду земельный участок из земель населенных

с кадастровым № 73:22:01 02 07:7

находящийся по адресу: город Барыш, улица Механизаторов, 71 (далее «Участок») под газонаполнительным пунктом в границах, указанных на приложении к Договору Плане земельного участка (Приложение № 1) общей площадью 3898 м²

2. Срок договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 23.07.2004г. по 23.07.2053г.
2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Урождении юстиции по Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ульяновской области

ДОГОВОР

аренды земельного участка

№ 40 от 14.09.2004 г.

Местоположение земельного участка:

город Барыш, улица Механизаторов, 71

3. Размер и условия внесения арендной платы

- 3.1. За пользование земельным участком «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» арендную плату в размере 20-ти ставок земельного налога согласно расчету (Приложение №3).
- 3.2. Арендная плата вносится «Арендатором» на расчетный счет «Арендодателя»:
- Управление Федерального казначейства МФ РФ по Ульяновской области (Финансовый отдел города Барыша ГУФО администрации Ульяновской области.)
 Расчетный счет №4010181010000010003 ИНН 7301001554 БИК 047308001
 КПП 730101001 Банк ГРКЦ ГУ Банка России г. Ульяновск, КОД 2010202,
 ОКАТО 73402000000 КПП 730101001
- 3.3. Арендная плата исчисляется, начиная с 1 числа месяца, следующего за месяцем выхода Постановления Главы города Барыша.
- 3.4. «Арендатор» вносит арендную плату ежеквартально равными частями, не позднее 25 числа последнего месяца квартала.
- 3.5. Не использование земельного участка «Арендатором» не может служить основанием от освобождения его от арендной платы
- 3.6. Размеры арендной платы пересматриваются «Арендодателем» в одностороннем порядке в случаях централизованного изменения размера ставки земельного налога согласно решений Совета депутатов г. Барыша и Постановление Правительства РФ.

4. Права и обязанности «Арендодателя»

4.1. «Арендодатель» имеет право:

- 4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящим к его порче, при не внесении арендной платы более чем 6 (шесть) месяцев.
- 4.1.2. На безразрешительный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
- 4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности «Арендатора», также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 4.1.4. Требовать внесения арендной платы за земельный участок даже в случае и использования «Арендатором» земельного участка.
- 4.1.5. Требовать внесения арендной платы за все время просрочки, а также случаев, если после расторжения или истечения срока договора аренды «Арендатор» не освободил земельный участок либо освободил его не своевременно.
- 4.1.6. Требовать уплаты пени за несвоевременное внесение арендных платежей за землю.
- 4.2. «Арендодатель» обязан:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.2.2. Передать «Арендатору» Участок по акту приема-передачи (Приложение №2)
- 4.2.3. Письменно уведомить «Арендатора» об изменении номера счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом «Арендатора».

4.3. «Арендатор» имеет право:

- 4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.
- 4.3.2. С согласия «Арендодателя» сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при заключении Договора на срок более 5 (пяти) лет.
- 4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленного «Арендодателю» не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. «Арендатор» обязан:

- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.
- 4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.
- 4.4.4. Обеспечить «Арендодателю» (его законным представителям) представителям органа государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
- 4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему предоставить его (их) государственную регистрацию в Управлении юстиции по Государственной регистрации в течение 30 дней с момента подписания Договора.
- 4.4.6. Письменно сообщить «Арендодателю» не позднее чем за 3 (три) месяца о предоставлении освобождения Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.
- 4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.
- 4.4.8. В течение всего срока аренды содержать за свой счет внутри plotsладные инженерные сети с правом их реконструкции при условии получения необходимых разрешений.
- 4.4.9. Строительные и земельные работы на земельном участке производить только при наличии разрешений, полученных в установленном порядке.
- 4.4.10. Письменно в десятидневный срок уведомить «Арендодателя» об изменении своих реквизитов.
- 4.5. «Арендодатель» и «Арендатор» имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

№2)

5. Ответственность сторон

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по Договору в соответствии с действующим законодательством.
- 5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ каждый день просрочки платежа. Пеня перечисляется по реквизитам, указанным в п. 3.2 Договора.
- 5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванному действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение договора

- 6.1. Договор может быть изменен или дополнен. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть согласованы сторонами в письменном виде.
- 6.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью после подписания Сторонами.
- 6.3. Договор может быть расторгнут по требованию «Арендодателя», по решению суда, на основании и в порядке, установленном гражданским и земельным законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.
- 6.4. При прекращении Договора «Арендатор» обязан вернуть «Арендодателю» участок в надлежащем состоянии по акту приема – передачи земельного участка.

7. Порядок разрешения споров

- 7.1. В случае возникновения споров Стороны разрешают их путем переговоров либо в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8. Особые условия договора

- 8.1. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Учреждении по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ульяновской области и направляется «Арендодателем» для последующего учета.
- 8.2. Срок действия Договора субаренды не может превышать срок действия Договора.
- 8.3. При досрочном расторжении Договора, Договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по Государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему, возлагаются на «Арендатора».

8.5. Договор составлен на 3 (три) листах и в 3(трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один хранится у «Арендатора», другой – у «Арендодателя».

К Договору в качестве его неотъемлемой части ПРИЛОЖЕНО:

1. План земельного участка (Приложение №1)
2. Акт приема-передачи (возврата) земельного участка (Приложение №2)
3. Расчет арендной платы (Приложение №3)

9. Реквизиты и подписи сторон

«Арендатор»

г. Ульяновск, ул. Кузнецова, 5а

ООО «Ульяновскгазсервис»

тел. (8422) 41-06-66

За Арендатора:

Генеральный директор



«Арендодатель»

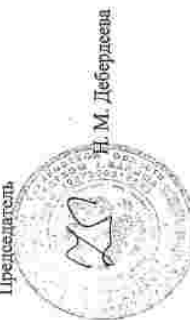
г. Барыш, ул. Троицкого, 3

Комитет по управлению имуществом

тел. 2-15-43

За Арендодателя:

Председатель



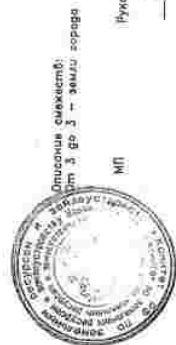
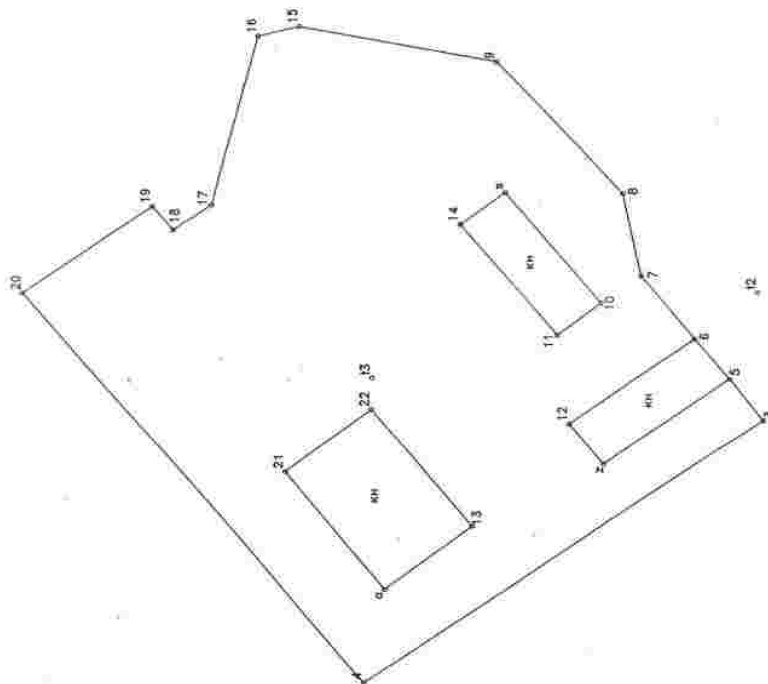
СОГЛАСОВАНО:

Комитет по управлению
 Государственным имуществом
 Ульяновской области



ПРИЛОЖЕНИЕ №1
 для аренды земельного участка

П Л А Н
 земельного участка, предоставляемого в аренду
 под размещение объектов по ул. Железнодорожной 71



Исполнитель: Барайский Теренговольский район
 А.М. Басалаба

Приложение №2

к договору аренды земельного участка

А К Т

приема - передачи земельного участка

город Барай

14.09.2004г.

Комитет по управлению имуществом города Барай в лице Председателя Дербетовой Надежды Михайловны, действующий на основании Постановления Главы города Барай от 22.04.2003 года №156 «О делегировании полномочий, имеющий в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и ООО «Ульяновскстексервис» в лице, генерального директора Хаасгунова Анатолия Ивановича, действующего на основании Устава, имеющий в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны» на основании Постановления Главы г. Барай №330 от 23.07.2004г. «О предоставлении земельных участков на праве аренды ООО «Ульяновскстексервис» филиал «Барайскстексервис» и Договора аренды земельного участка №49 от 14.09.2004г. составили настоящий АКТ о том, что «Арендодатель» передал «Арендатору», а «Арендатор» принял в аренду земельный участок в городе Барай, Ул. Механизаторов, 71 под газонаполнительным пунктом общей площадью земельного участка - 3898м². Претензий друг к другу не имея, земельный участок содержится согласно санитарных норм и соответствует техническим требованиям

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«АРЕНДАТОР»

г. Ульяновск, ул. Кузнецова, 5а,
 ООО «Ульяновскстексервис»
 тел. (8422) 41-06-66

За «Арендатора»
 Генеральный директор
 А.Н. Хаасгунов

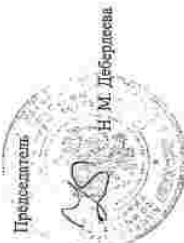


«АРЕНДОДАТЕЛЬ»

г. Барай, ул. Гроетинского, 3
 Комитет по управлению
 имуществом города Барай
 тел. 2-15-43

За «Арендодателя»

Председатель



«подпись арендатора»

Приложение №3
к договору аренды земельного участка

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Местоположение земельного участка:
город Барыш, улица Механизаторов, 71
2. Общая площадь земельного участка - 3898 м²
3. п. 8 п. 9 Решения Совета депутатов города Барыша от 29.07.2003г. №36/155
«О ставках земельного налога на 2003 год в городе Барыше»
Решение Совета депутатов города Барыша №47/206 от 09.04.2004г. «О плате за землю на территории г. Барыша на 2004г.»
4. Общая сумма арендной платы в год:
4,00 х 20 х 3898 = 311840 рублей,
в том числе за 2004 год - 129933-33 рубля
- 4,00 руб за 1 м² - ставка земельного налога
20 - размер ставки земельного налога
3898 - площадь земельного участка, м²

Расчет арендной платы может изменяться, при изменении ставок земельного налога, согласно Постановлений Правительства РФ, решений Совета депутатов города Барыша.

Расчет составлен:

Главный специалист по земельным вопросам комитета по управлению имуществом города Барыша

Е. И. Гусенко

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

о внесении изменений в договор аренды земельного участка
от 14.09.2004 №40

Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Город Барыш» Ульяновской области в лице Председателя Жучкова Алексея Антоновича, действующий на основании Положения, имеющий в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Ульяновскобитгаз» в лице генерального директора Камеко Владимира Николаевича, действующее на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящее ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ о нижеследующем:

1. В соответствии с Постановлениями Правительства Ульяновской области:
- от 25.12.2007 №510 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и срока внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»,
- от 26.11.2007 №425 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ульяновской области»
нести изменения в Договор аренды земельного участка от 14.09.2004 №40 следующего содержания:
- пункт 3.1 изложить в следующей редакции «За пользование земельным участком «Арендатор» уплачивает «Арендодателю» арендную плату в размере 16944-17 рублей в год, согласно расчета (расчет прилагается),
- пункт 3.4 изложить в следующей редакции «Арендатор» вносит арендную плату равными долями ежеквартально - до 10 (десятого) числа месяца, следующего за отчетным, за декабрь - не позднее 25 декабря текущего года.
2. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в комитете по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Город Барыш» Ульяновской области, другой - у Общества с ограниченной ответственностью «Ульяновскобитгаз».
3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с 01.01.2008 года.
4. Подписи «Сторон»

«Арендодатель»

Председатель

«Арендатор»

Генеральный директор



А. Камеко

ООО «Ульяновскобитгаз»
юридический адрес

Дополнительное соглашение
 об изменении реквизитов
 договора аренды земельного участка №40 от 14.09.2004г.

В соответствии с постановлением Главы муниципального образования «Город Барыш» от 27.12.2008 года №373 и Главы муниципального образования «Барышский район» от 27.12.2008 года «767 «О реорганизации»:

1. Преамбулу договора аренды №40 от 14.09.2004г. о передаче в аренду земельного участка, общей площадью 3898 кв.м., расположенного по адресу: город Барыш, улица Механизаторов, 71 читать в следующей редакции:

«Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации МО «Барышский район», далее - Арендодатель, в лице председателя Комитета Жучкова Алексея Анатольевича, действующего на основании Положения, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Ульяновскоблгаз», далее - Арендатор, в лице генерального директора Камско Владимира Николаевича, действующее на основании Устава, с другой стороны, составили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем».

2. Пункт 3.2. договора «Арендная плата вносится «Арендатором» на расчетный счет «Арендодателя»» читать в следующей редакции:

Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации муниципального образования «Барышский район», 433750, Ульяновская область, город Барыш, улица Пионерская, дом 6, телефон 22-8-31

ИНН 7304002330, КПП 730101001, Управление федерального казначейства по Ульяновской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации муниципального образования «Барышский район»), БИК 047308001, ОКАТО 73402000000, р/с 401018101000000010003, КБК 507 111 05010 10 0000 120»

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды №40 от 14.09.2004г. и вступает в силу с момента подписания, распространяет свое действие на отношения, возникшие с 01.01.2009г.

4. Настоящее соглашение составлено в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель:  А.А. Жучков
 В.Н. Камеко

РАСЧЕТ
 арендной платы с 01.01.2008 года

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка (S), м2	Удельный показатель кадастровой стоимости земли, руб/за 1м2	Кадастровая стоимость земельного участка (Z), руб	Размер арендной платы (P _з), %	Сумма годовой арендной платы (Ап), руб
73:22:01 02 07:7	3898	205,80	802208,40	2,0	16044,17

$$Ап = (S \times Уд) \times P_z$$

$$16044,17 = (3898 \times 205,80) \times 2,0\%$$

Расчет арендной платы произведен на основании Постановлений Правительства Ульяновской области:

- от 26.11.2007 №425 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ульяновской области»
- от 25.12.2007 №510 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»

Расчет произвел:

Консультант по земельным отношениям
 Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям
 МО «Город Барыш» Ульяновской области

Е. И. Тищенко



ПРАВИТЕЛЬСТВО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО
ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДОГОВОР

аренды земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства

10.02.2017

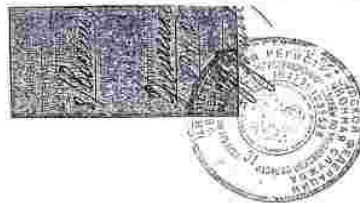
г. Ульяновск

№ 24/22/А-2017-47

Агентство государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области в лице заместителя Министра развития конкуренции и экономики Ульяновской области – руководителя Агентства Минина Сергея Михайловича, действующего на основании Положения об Агентстве государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, утвержденного Постановлением Правительства Ульяновской области от 19.01.2017 № 1/20-П, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество «Галифестеринс»** (ОГРН 1027301576400, ИНН 7328039227), в лице представителя Овчинникова Александра Александровича, действующего на основании доверенности 73 АА 1148538 от 01 августа 2016 года, удостоверяемой Радинами Д.М., нотариусом нотариального округа город Ульяновск, зарегистрированной в реестре за № 1/3-335, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь статьями 10, 10.1, 39.1, 39.2, подпунктом 6 пункта 8 статьи 39.8, статьями 39.14, 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Ульяновской области от 17.11.2003 № 059-30 «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области», Законом Ульяновской области от 03.07.2015 № 85-30 «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области», Приказом Министерства экономического развития РФ от 12.01.2015 № 1 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов», Постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Ульяновской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов», на основании заявления Арендатора, заключили настоящий договор, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 73:24:021101:1762, расположенный по адресу: обл. Ульяновская, г. Ульяновск, р-н Заволжский, юго-восточное здание АГЭС по 10 проезду



Управление Федеральной регистрационной
службы по Ульяновской области
Принимается (отражается) в Едином государственном реестре недвижимости
Дата зачисления _____
№ _____
№ _____
Полномочия _____
Полномочия _____

Инженерному, д. 30, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство объектов по обслуживанию автомобилей, площадью 1311 кв.м, однократно, для завершения строительства (далее – Участок).

1.2. На земельном участке, указанном в пункте 1.1. Договора, расположен объект недвижимости, принадлежащий Арендатору на праве собственности.

1.3. Инженерное строительство здания – нежилое здание с кадастровым номером 73:24:02101:3002, площадь постройки 603,4 кв.м, степень готовности объекта 20 %, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 73:73/001/73/001/253/2016-533/1 от 08.12.2016.

1.4. Наличие ограничений (обременений), не зарегистрировано.

1.5. Наличие принадлежащих пользования недвижимостям. Сторонами

переходному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается Сторонами на срок 3 года однократно с 15.12.2016 по 15.12.2019.

В силу пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с 15.12.2016.

2.2. По истечении срока аренды, договор считается расторгнутым.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АРЕНДАТОРАМ И ПОРЯДОК ЕГО ВОЗВРАТА АРЕНДАТОРАМИ

3.1. Участок передается переданная с момента подписания акта приема-передачи указанного Участка Сторонами.

Акт приема-передачи Участка подписывается Сторонами не позднее пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Начисление арендной платы производится с 15.12.2016.

4.2. Арендная плата определяется в расчете арендной платы, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

4.3. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, на основе которой рассчитывается арендная плата по договору.

Арендатор уведомляется о пересмотре размера арендной платы путем опубликования соответствующего сообщения в официальных средствах массовой информации Ульяновской области либо путем направления уведомления любым доступным способом (почта, факс, курьер и т.п.).

4.4. Порядок расчета размера арендной платы по договору может изменяться по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год.

4.5. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно - по 10 числу (исключительно) месяца, следующего за отчетным. Оплата за декабрь производится не позднее 25 декабря (включительно) текущего года.

Если последний срок платежа приходится на нерабочий день, то таким сроком будет считаться первый рабочий день, следующий за ним.

Допускается авансовый платеж, который не освобождает Арендатора от уплаты租金 по платежам, возникшим в результате перерасчета арендной платы в пределах срока авансирования.

4.6. Первый платеж по Договору должен быть осуществлен Арендатором не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем подписания Договора.

4.7. Арендная плата вносится Арендатором в УФК по Ульяновской области (Агентство государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области) Отделение Ульяновск г. Ульяновск, р/с 40101810100000010003, БИК 0473080001, ИНН 7303003740, КПП 732501001, ОКНМО 73652151, КВК 24011050131300000120, с указанием наименования платежа, даты и номера Договора.

4.8. Не использование Арендатором переданного им в установленном порядке земельного участка, не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.

5.1.2. Предусмотреть Арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок (сервитут, право залога и т.п.).

5.1.3. В разумные сроки уведомить Арендатора об изменении своих реквизитов, а также рекомендаций для внесения платежей по Договору, указанных в пункте 4.7 Договора, путем опубликования соответствующего сообщения в официальных средствах массовой информации Ульяновской области либо путем направления уведомления любым доступным способом (почта, факс, курьер и т.п.).

5.1.4. Передать Арендатору земельный участок в течение пяти дней с момента заключения Договора в состоянии соответствующем условиям Договора и его целевому назначению.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. Требовать от Арендатора использования земельного участка в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

5.2.2. Требовать изменения или расторжения Договора: в связи с существенным или неоднократным нарушением Арендатором условий Договора;

при использовании Арендатором земельного участка запрещенными способами, приводящим к существенному ухудшению его состояния;

при использовании Арендатором земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель;

в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

5.2.3. В одностороннем порядке отказаться полностью или в части от исполнения Договора:

в случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы по Договору более двух раз подряд;

при отказе Арендатора от пересмотра порядка расчета арендной платы по Договору в соответствии с пунктом 4.3. Договора, а равно при оставлении соответствующей инициативы Арендодателя без ответа в течение двадцати дней.

Частичный отказ от исполнения Договора не допускается.

5.2.4. На изменение убытков, причиненных ухудшением состояния земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

5.2.5. На беспрепятственный доступ на территорию земельного участка с целью проверки соблюдения Арендатором условий Договора.

5.3. Арендатор обязан:

5.3.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.
5.3.2. Использовать земельный участок в соответствии с условиями Договора, его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, а также разрешенными способами, которые не должны наносить вред окружающей среде.

Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Выполнять работы по восстановлению аренодуемого земельного участка.

5.3.3. Вносить арендную плату в размере и на условиях, предусмотренных Договором.
5.3.4. Обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок для инспекционных проверок Арендодателем, а также представителям органов государственного контроля и надзора служб города.

5.3.5. Выполнять требования эксплуатационных служб города по эксплуатации подземных и наземных коммуникаций и сооружений, если такие находятся на земельном участке, и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.3.6. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим на основании соответствующих решений уполномоченных органов власти геодезические, геоинжендерные, землеустроительные и иные исследования и изыскания.

5.3.7. В разумные сроки в письменной форме уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

5.3.8. При прекращении Договора, в течение пяти дней вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии, позволившем его дальнейшее использование без дополнительных материальных затрат на восстановление, что подтверждается подписанием Сторонами передаточного акта.

5.4. Арендатор имеет право:

5.4.1. Беспрепятственно использовать земельный участок в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

5.4.2. Требовать изменения или расторжения Договора, когда:

Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование Арендатору либо создает препятствия для его использования в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением;

переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующее пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены им во время осмотра земельного участка до заключения Договора.

Договором и действующим законодательством могут предусматриваться и иные основания изменения или расторжения Договора по требованию Арендатора.

5.4.3. На возмещение убытков, причиненных неисполнением Арендодателем своих обязанностей по передаче земельного участка в надлежащем порядке и в состоянии, соответствующем условиям Договора и его целевому назначению, а также в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим разделом и действующим законодательством.

6.2. Ответственность Сторон за исполнение Договора, в том числе за нарушение сроков внесения арендной платы, возникает с момента его заключения.

6.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им, которые были оговорены Арендодателем при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо

должны были быть обнаружены им во время осмотра земельного участка до заключения Договора.

6.4. При нарушении сроков внесения арендной платы по Договору Арендодатель вправе направить Арендатору письменное уведомление (предупреждение) по последнему известному адресу с требованием об уплате задолженности. В случае не выполнения данного требования в десятидневный срок Арендодатель вправе обратиться за его удовлетворением в суд.

6.5. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору Арендатор обязан уплатить Арендодателю пеню в размере 0,04% от общей суммы неиспещенной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

6.6. За несвоевременный возврат арендованного ранее земельного участка, при прекращении Договора, Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также уплатить Арендодателю пеню в размере 0,4% от ежемесячно начисленного размера арендной платы за каждый календарный день просрочки возврата арендованного ранее земельного участка.

6.7. Арендная плата и сумма пеней по Договору в полном объеме вносятся Арендатором в порядке и по реквизитам, указанным в разделе 3 Договора.

6.8. Сумма произведенного Арендатором платежа по Договору, достаточная для исполнения его денежного обязательства в полном объеме, полагает, прежде всего, проценты за просрочку внесения арендной платы, затем – основную сумму задолженности по арендной плате, а в остальней части – иные платежи Арендатора по Договору.

6.9. При совершении одной из Сторон иных нарушений, требующих об их устранении подается исполнению в двенадцатидневный срок с момента получения соответствующего письменного уведомления, в противном случае у другой стороны возникает право требовать исполнения или расторжения Договора, возмещения понесенных убытков, в том числе и увеличенной выгоды, а также совершения иных юридических значимых действий и соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

6.10. Разрешение вопросов об ответственности Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора допускается по соглашению Сторон, если иное не установлено Договором или действующим законодательством.

7.2. Любое изменение Договора, а равно его расторжение, оформляется в письменной форме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

7.3. Требование о принудительном изменении или расторжении Договора может быть заявлено одной из Сторон в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо не получения ответа в установленный срок, а также в случае не достижения между Сторонами соглашения об изменении Договора в течение тридцати дней с момента получения соответствующего предложения.

7.4. Односторонний отказ одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично допускается только в случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором. При этом Договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

7.5. При одностороннем отказе одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, Договор считается соответственно расторгнутым или измененным с момента, указанного в письменном уведомлении, направленном не менее чем за один месяц до предположительного момента расторжения или изменения Договора.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются путем переговоров и достижения взаимовыгодного соглашения.
 8.2. В случае не достижения между Сторонами соглашения, разрешение возникших споров может быть передано Сторонами в суд по месту нахождения Арбитражного и соответствия с условиями Договора и действующим законодательством.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для хранения каждой из Сторон и один для передачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор:

Агентство государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области

Закрывающее акционерное общество «Газнефтесервис»

432017 г. Ульяновск, ул. Льва Толстого, д. 58
 тел. 8 (8422) 41 34 75, факс 8 (8422) 41 63 43
 ИНН / КПП 7303003740 / 732501001
 ОГРН 1027301177749

432026, Ульяновская область,
 г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д. 22ж
 ИНН 7328039227
 ОГРН 1027301576400

Заместитель Министра развития конкуренции и экономики Ульяновской области – руководитель Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области

Представитель:



А.А. Овчинников
 (по доверенности № 73 АА 1148538 от 01 августа 2016 года, зарегистрирована в реестре за № 1Д-335)

Приложение № 1
 к договору аренды земельного участка
 от 02.02.2017 № 24/02/17-2017-17

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ земельного участка

г. Ульяновск

АРЕНДАТОРА:

Агентство государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, в лице начальника отдела управления и контроля за земельными ресурсами ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр» Воронцова Татьяна Владимировна, действующей на основании доверенности от 02.02.2017 № 73-ИОГВ-10.02.01-07/34

АРЕНДАТОР:

Закрывающее акционерное общество «Газнефтесервис» (ОГРН 1027301576400, ИНН 7328039227) в лице представителя Овчинникова Александра Александровича, действующего на основании доверенности 73 АА 1148538 от 01 августа 2016 года, удостоверяемой Радвиняков Л.М., нотариусом нотариального округа города Ульяновска, зарегистрированной в реестре за № 1Д-335

УДОСТОВЕРЯЮТ:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок с кадастровым номером 73-24-021101-1762, площадью 1511 кв. м, расположенный по адресу: обл. Ульяновская, г. Ульяновск, р-н Заволжский, юго-восточнее здания АГЭС по 10 проезду Инженерному, д. 30, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство объектов по обслуживанию автомобилей, на земельном участке расположен незавершенный строительством объект недвижимости с кадастровым номером 73-24-021101-3002, площадь застройки 603,4 кв.м, степень готовности объекта 20 %, что подтверждается записью в ЕГРП № 73-73/001-73/001/253/2016-533/1 от 08.12.2016.

2. Передача земельного участка произведена в соответствии с пунктами 1.5 и 5.1.4 Договора.

3. Наличие ограничений (обременений) не зарегистрировано.

4. Наличие препятствующих пользования недостатков отсутствуют.

Земельный участок принят:



Земельный участок принят:
 А.А. Овчинников
 (по доверенности № 73 АА 1148538 от 01 августа 2016 года, зарегистрирована в реестре за № 1Д-335)

Приложение №2
 к договору аренды земельного участка
 от 16.02.2017 № 24/02/17-20-04-04-04

Расчет арендной платы

Земельный участок

Земельный участок № 33:24:0211011:1762

Участок

обл. Ульяновская, г. Ульяновск, р-н Заволжский, меж-поселенческое зем. надел АГЭС по 10 промзону

Инженерного, д. 30

кадастровый номер: 33:24:0211011:1762

Выд. права

Аренд.

2016 год

1. Арендная плата по Договору рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510.

2. Арендная плата вносится Арендатором в УОК по Ульяновской области (Агентство государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области) Отделение Ульяновск г. Ульяновск, р/с 40101810100000010003, БИК 047308601, ИНН 730303740, КПП 732501001, ОГТМО 73701000, БИК 24011105012040000120, с указанием наименования платежа, даты и номера Договора.

Площадь арендуемой части участка	II	наим.	
Кадастровая стоимость земельного участка	C	руб.	1511
Налоговая ставка	Pc	%	2 105 110,00
Правовой коэффициент	Kф		1,5
Размер арендной платы в год	A : C/100 * Kф	руб.	2
Размер арендной платы в месяц	Am : A/12	руб.	63151,30
		руб.	5262,78

За 2016 год 5262,78 руб., в том числе по срокам оплаты:

месяц	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
оплата руб.	1-10 февраля	1-10 марта	1-10 апреля	1-10 мая	1-10 июня	1-10 июля
месяц	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
оплата руб.	1-10 августа	1-10 сентября	1-10 октября	1-10 ноября	1-10 декабря	16-25 декабря
						5262,78

Расчет произвел: Калашников А.В. 21-02-97
 Расчет проверил: Беляев Е.Н.

ПРОШТО и СРЕПЛЕНО
 ПЕЧАТЬЮ () 3-лет 2017 г.
 Дата: 16.02.2017 г.

А.В. Калашников



Уч. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

Инв. 2017

ДОГОВОР № 1352-003-09/14
аренды земельного участка

13 15.01.13

г.п. Кулаговича

19 января 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Газпром газораспределение Ульяновск», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Кирило Викторовича Никольникова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество «Инфотестсервис»**, в лице генерального директора Садорова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду часть земельного участка с кадастровым номером 73-06-040102-500, из категории земель – **земли населенных пунктов**, площадью части земельного участка – **330 (Триста тридцать) кв.м.**, расположенный по адресу: **Ульяновская область, Кузатовский район, рабочий поселок Кузатово, ул. Красноваровская, дом 72**, под территорией АГЭС.

1.2. Участок находится в собственности у Арендодателя согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 21.06.2012. 73-АА 413933. Наличие ограничений (обременений) отсутствуют.

1.3. Наличие препятствующих пользованию недостатков: **отсутствуют**.

1.4. Земельный участок передается Арендатору по подписанному Сторонами передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается на срок 11 месяцев, с 19.12.2012 года по 19.11.2013 года. В силу пункта 2 статьи 423 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям с 19.12.2012 года.

2.2. По истечении срока аренды Договор прекращается и возобновлению на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также вытекающему пролонгации на тот же срок не подлежит.

2.3. Пролонгация Договора на новый срок оформляется дополнительным соглашением к Договору, подписываемым Сторонами.

При прекращении Договора на новый срок, условия Договора могут быть изменены по соглашению Сторон.

2.4. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его неисполнение.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Начисление арендной платы производится с 19.12.2012 года.

3.2. Арендная плата определяется в подписываемых Сторонами расчете арендной платы, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №3).

При отказе одной из Сторон от подписания расчета арендной платы настоящий Договор будет считаться не заключенным Сторонами.

3.3. Арендная плата может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке, в случае внесения соответствующих изменений в нормативные правовые акты, в соответствии с которыми рассчитывается арендная плата по Договору.

Арендатор уведомляется об изменении арендной платы и момента, с которого будет производиться начисление арендной платы, способом, позволяющим зафиксировать факт его уведомления.

3.4. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год.

3.5. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно с 1 по 15 число месяца, следующего за расчетным.

Если последний срок платежа приходится на нерабочий день, то таковым сроком будет считаться первый рабочий день, следующий за ним.

Допускается авансовый платеж, который не освобождает Арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате перерасчета арендной платы и пределах срока авансирования.

3.6. Первый платеж по Договору должен быть осуществлен Арендатором не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем заключения Договора.

Если начало начисления арендной платы, в соответствии с пунктом 3.1 Договора, приходится на период после заключения Договора, первый платеж должен быть осуществлен Арендатором не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем начала начисления арендной платы по Договору.

3.7. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя.

3.8. Не исползование Арендатором переданного ему в установленном порядке земельного участка, не может служить основанием для отказа от внесения арендной платы.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

4.1. Арендодатель обязан:

4.1.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.

4.1.2. Предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок (сервитуте, праве залога и т. п.).

4.1.3. В разумные сроки в письменной форме уведомить Арендатора об изменении своих требований.

4.1.4. Передать Арендатору земельный участок в течение пяти дней с момента заключения Договора.

4.2. Арендодатель имеет право:

4.2.1. Требовать от Арендатора использования земельного участка в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

4.2.2. Требовать изменения или расторжения Договора:

в связи с существенным или неоднократным нарушением Арендатором условий Договора;

при использовании Арендатором земельного участка запрещенными способами, приводящими к существенному ухудшению его состояния;

при использовании Арендатором земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью той или иной категории земель;

в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

4.2.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением состояния земельного участка и экологической обстановки и результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

4.2.4. На беспрепятственный доступ на территорию земельного участка с целью проверки соблюдения Арендатором условий Договора.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.

5.2. Ответственность **Сторон** за неисполнение Договора, в том числе за нарушение сроков внесения арендной платы, возникает с момента его заключения.

5.3. **Арендодатель** не отвечает за недостатки сдаваемого в аренду земельного участка, полностью или частично препятствующие пользованию им, которые были оговорены **Арендодателем** при заключении Договора или были заранее известны **Арендатору** либо должны были быть обнаружены им по времени осмотра земельного участка до заключения Договора.

5.4. При нарушении сроков внесения арендной платы по Договору **Арендодатель** направляет **Арендатору** письменное уведомление (претензию) с требованием об уплате задолженности. В случае не выполнения данного требования в десятидневный срок **Арендодатель** вправе обратиться за его удовлетворением в суд.

5.5. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору **Арендатор** обязан уплатить **Арендодателю** пеню в размере **0,04%** от общей суммы не внесенной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

5.6. За несвоевременный возврат арендованного ранее земельного участка, при прекращении Договора, **Арендатор** обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также уплатить **Арендодателю** пеню в размере **0,4%** от совокупной величины размера арендной платы за каждый календарный день просрочки возврата арендованного ранее земельного участка.

5.7. Арендная плата, сумма пеней и иные платежи по Договору в полном объеме вносятся **Арендатором** в порядке и по реквизитам, указанным в пункте 3.7 Договора.

5.8. Сумма произведенного **Арендатором** платежа по Договору, недостаточная для исполнения его денежного обязательства в полном объеме, погашает, прежде всего, проценты за просрочку внесения арендной платы, затем – основную сумму задолженности по арендной плате, в оставшейся части – иные платежи **Арендатора** по Договору.

5.9. При совершении одной из **Сторон** иных нарушений, требовании об их устранении подлежат исполнению в двенадцатидневный срок с момента получения соответствующего письменного уведомления, в противном случае у другой стороны возникает право требовать изменения или расторжения Договора, возмещения понесенных убытков, в том числе и упущенной выгоды, а также совершения иных юридически значимых действий в том соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

Данный пункт не применяется при допущении **Арендатором** нарушений, предусмотренных пунктом 4.2.3 Договора.

5.10. Разрешение вопроса об ответственности **Сторон** за нарушение обязательств по Договору, названных действием обстоятельств непреодолимой силы, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора допускается по соглашению **Сторон**, если иное не установлено Договором или действующим законодательством.

6.2. Любое изменение Договора, а равно его расторжение, оформляется в письменной форме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

6.3. Требование о принудительном изменении или расторжении Договора может быть заявлено одной из **Сторон** в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо не получения ответа в двенадцатидневный срок, в случае не достижения между **Сторонами** соглашения об изменении Договора в течение тридцати дней с момента получения соответствующего предложения.

6.4. Односторонний отказ одной из **Сторон** от исполнения Договора полностью или частично допускается только в случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором. При этом Договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

6.5. При одностороннем отказе одной из **Сторон** от исполнения Договора полностью или частично, Договор считается соответственно расторгнутым или измененным с

4.3.2. Использовать земельный участок в соответствии с условиями Договора, его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, а также разрешенными способами, которые не должны наносить вред окружающей среде.

Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Выполнять работы по установлению арендуемого земельного участка.

4.3.3. Вносить арендную плату и размер и на условиях, предусмотренных Договором.

4.3.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ на земельный участок для инспекционных проверок **Арендодателем**, а также представителям органов государственного контроля и надзора и заинтересованных служб.

4.3.5. Выполнять требования исполнительных служб по жилуемым подомкам и наземных коммунальных и сооружений, если такие найдены на земельном участке, и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.3.6. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим на основании соответствующих решений уполномоченных органов власти геодезические, геологические, земельно-технические и иные исследования и изыскания.

4.3.7. В разумные сроки в письменной форме уведомить **Арендодателя** об изменении своих решений.

4.3.8. При прекращении Договора, в течение пяти дней вернуть **Арендодателю** земельный участок в надлежащем состоянии, возмещая его дальнейшее использование без дополнительных материальных затрат на восстановление, что подтверждается подписанным **Сторонами** передаточного акта.

4.4. **Арендатор** имеет право:

4.4.1. Беспрепятственно использовать земельный участок в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением.

4.4.2. Требовать изменения или расторжения Договора, когда:

Арендатель не предоставляет земельный участок в пользование **Арендатору** либо создает препятствия для его использования в соответствии с условиями Договора и его целевым назначением;

перешедший **Арендатору** земельный участок имеет препятствующие использованию им недостатки, которые не были оговорены **Арендодателем** при заключении Договора, не были заранее известны **Арендатору** и не должны были быть обнаружены им во время осмотра земельного участка до заключения Договора.

Договором и действующим законодательством могут предусматриваться и иные основания изменения или расторжения Договора по требованию **Арендатора**.

4.4.3. На возмещение убытков, причиненных неисполнением **Арендодателем** своих обязанностей по передаче земельного участка в надлежащем порядке и в состоянии, соответствующем условиям Договора и его целевому назначению, а также в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

4.4.4. Передавать земельный участок в субаренду и пределах срока Договора с согласия **Арендодателя**.

4.4.5. Передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе отделить арендные права и залоги и вносить их в качестве залога и уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса и производственный кооператив в пределах срока Договора с согласия **Арендодателя**. При аренде земельного участка на срок более чем пять лет **Арендатор** вправе передавать свои права и обязанности по Договору без согласия **Арендодателя** при условии его уведомления в письменной форме.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора **Стороны** несут ответственность в соответствии с настоящим разделом и действующим законодательством.



Генеральный директор

Приложение № 2
 к договору аренды земельного участка
 № _____ от 19.12.2012 г.

Расчет арендной платы

Землепользователь:

Закрытое акционерное общество «Гангштеттерсманн»
 г. Ульяновск, ул. Октябрьская, д. 22 ж.

Участок

Ульяновская область, Кузнецковский район, р.п. Кузоватово, ул. Красноармейская, дом 72

Вид права

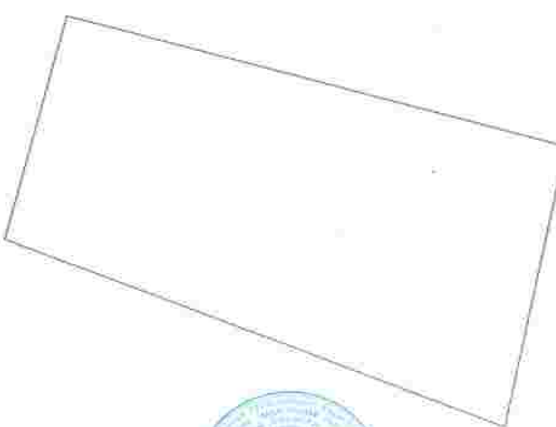
Арендная плата по Договору рассчитывается в соответствии с постановлением
 Арбитражного Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510.

Площадь арендуемой зем. участка	П	кв.м.	330,00
Кадастровая стоимость земельного участка	С	Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государствен- ного кадастра недвижимости) от 05.02.2011 №7325/204/10-608	93753,00
Удельный показатель кадастровой стоимости	С _{уд}	Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государствен- ного кадастра недвижимости) от 05.02.2011 №7325/204/10-608	284,10
Процент от кадастровой стоимости	Пр	Земельные участки, не указанные в п.п.1-12	2,0
Размер арендной платы в год НДС	А	С*П* С _{уд} *Пр	1875,06
Всего (с НДС)			337,51 2212,57
Размер арендной платы в месяц Всего (с НДС)	Ам		156,25 184,38

Арендатор: ООО «Многопрофильный деловой центр»
 Кимко В.Н.
 М.П. _____
 Арбитражный Суд Ульяновской области

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

15.09.2011 № 73-02/11-7863

1	Кадастровый номер 73-07/050209-113	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
План (чертеж, схема) земельного участка					
MapXtreme 2000 © SJK Developer License © 2000 Pitney Bowes MapInfo Corporation					
					
5	Масштаб 1:700	Условные знаки: _____			

Инженер А.Каточинин
 (подпись и печать)



18.09.2011

А.Т.Сидорова
 (подпись и печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается из государственного кадастра недвижимости) В.3
 15.09.2011 № 73-02/11-7863

1	Кадастровый номер	73-07-050209-115	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка в обременениях						
4	№ п/п	Участок по номеру	Площадь (м²)	Характеристика	Линия, в пользу которой установлены обременения	
	1	—	весь	Архива земельного участка	—	

Инженер 2 категории
 (подпись, печать)

М.П. (подпись)

16.04.2011

Д.Т. Сайбитов
 (подпись, фамилия)

ФКУ «Кадастровая палата» по Ульяновской области
 (кадастровый паспорт земельного участка)
 КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается из государственного кадастра недвижимости) В.3
 15.09.2011 № 73-02/11-7863

1	Кадастровый номер	73-07-050209-115	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера: —			6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.11.2005			
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ульяновская, р-н Майнский, пгт Майна, ул. Кривошарейская						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	весь	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: Для иных целей						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 3300 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 649836	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 196.92	14	Система координат: МСК-73
Сведения о правах:							
15	Правообладатель:		Вид права:		Особые отметки:		
		Государственная собственность					
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
	18.1	Номера образованных участков: —					
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с государственного учета: —					

Инженер 2 категории
 (подпись, печать)

М.П. (подпись)

16.04.2011

Д.Т. Сайбитов
 (подпись, фамилия)

Ф-2-3

ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 24-Б-976 от 25.04.2011

Местоположение земельного участка:
г. Ульяновск, Засвияжский район, северо-восточнее земельного
участка по Московскому шоссе, д. 5Е

г. Ульяновск

ДОГОВОР аренды земельного участка

Миря г. Ульяновска в лице начальника отдела по оформлению прав на землю Комитета по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска Симоновичей Рины Владимировны, действующей на основании доверенности от 18.04.2011г. № 5-6321, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и

Закрытое акционерное общество «Газнефтесервис»

(индивидуальное предпринимательское лицо)

в лице Генерального директора Сидорова Сергея Ивановича

(должность, Ф.И.О. представителя Арендатора)

действующего на основании Устава

за ЗАО «Газнефтесервис» по доверенности от 02.10.2009г. № 10-15260 действует Овчинников Александр Александрович, паспорт серия 60 04 № 821000, выдан УВД Заволжского района г. Ульяновска 09.01.2004г.

именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании Постановления мэрии города Ульяновска от 18.04.2011г. № 1467 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 73:19:073201:740 (часть участка) из земель земли населенных пунктов, территориальная зона 12 (категория земель)

площадью 2338,0 (две тысячи триста тридцать восемь целых) кв.м, находящийся по адресу: именный адресные ориентиры): г. Ульяновск, Засвияжский район, северо-восточнее земельного участка по Московскому шоссе, д. 5Е (далее - Участок), для использования для эксплуатации АГЭС в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющийся его неотъемлемой частью (Приложение 1).

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

- 2.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
- 2.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 2.1.3. В случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы требовать досрочного внесения арендной платы, но не более чем за 2 срока подряд.
- 2.1.4. Требовать внесения арендной платы за земельный участок даже в случае не использования арендатором земельного участка.
- 2.1.5. Требовать внесения арендной платы за все время просрочки, а также в случаях, если юрлице расторжения или истечения срока договора аренды арендатор не освободил земельный участок либо освободил его несвоевременно;
- 2.1.6. Требовать уплаты неустойки (пени, штрафа) за несвоевременное внесение арендных платежей за землю;
- 2.1.7. Требовать досрочного расторжения Договора в следующих случаях:
 - при использовании земельного участка не по целевому назначению;
 - при использовании земельного участка способами, приводящими к его порче;
 - при не внесении арендной платы более 2-х раз подряд.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за земельный участок определяется от кадастровой стоимости земельных участков в процентном отношении, установленном в Порядке определения размера арендной платы, порядке и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденном постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2007г. № 510.

К Договору прилагается Расчет арендной платы за Участок на текущий год.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным, за декабрь – до 25 декабря текущего месяца путем перечисления по следующим реквизитам:

УФК по Ульяновской области (Комитет по управлению городским имуществом и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновск)
 ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области г. Ульяновск, р/с 40101810100000100003,
 БИК 047308001, ИНН 7303006082, КПП 732501001, ОГРН 734010000000.

3.3. Арендаторы - юридические лица и индивидуальные предприниматели, производят расчет суммы арендной платы самостоятельно.

3.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения размера ставок земельного налога и местных коэффициентов, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешения использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства РФ.

4. Срок Договора

4.1. Срок аренды Участка устанавливается с 11.04.2011г. до 11.03.2012г.

4.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются по реквизитам, указанным в п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вытекающих из действия обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

- при этом существенном нарушении Договора

2.1.8. Устанавливать ограничение права аренды земельного участка или его части предусмотренные законодательством Российской Федерации;

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.

2.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - сдачи (возврата) (Приложение 2).

2.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

2.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

2.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях письменному заявлению, направляемому Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца истечения срока действия Договора.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. Выполнить в полном объеме все условия Договора.

2.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

2.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

2.4.4. Ежегодно, в срок до 1 января входить в Комитет по управлению городами (муниципалитетом) и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска для сверки расчетов арендной платы текущего года.

2.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органа государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию к недвижимому имуществу и сделок с ним в Ульяновской области, в течение 60 календарных дней момента подписания Договора.

2.4.6. После подписания Договора и (или) изменений к нему предоставить его (его государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области, предоставить сведения государственной регистрации договора аренды земельного участка в Комитет по управлению городами (муниципалитетом) и земельными ресурсами мэрии г. Ульяновска.

2.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предостережении Участка как в связи с истечением срока действия Договора, так и при досрочном освобождении участка.

2.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении его реквизитов.

2.4.10. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и исполняют иные обязанности установленные законодательством Российской Федерации.

¹ В случае заключения договора аренды на срок более 1 года.

1	Квартальный номер	73-19-073201-740	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
4	Общие сведения							
5	Примечание по карте							
6	Местонахождение	о/б, Ульяновская, г. Ульяновск, р-н Засвияжский, северо-восточное земельное участка по Московской шоссе, д.5 Е Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.02.2011						
7	Категория земель							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, строительства, информатизации, земель для размещения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
8.2	Вид использования	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9	Вид использования	Земли населенных пунктов						
10	Фактическое использование (характеристики)	Земли населенных пунктов						
11	Площадь	2338-17 кв.м.						
12	Кадастровая стоимость (руб.)	703691.24						
13	Условный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²)	300.98						
14	МСК-73							
15	Сведения о правах							
16	Сведения о правах							
17	Дополнительные сведения							
18	Дополнительные сведения							
19	Дополнительные сведения							
20	Дополнительные сведения							
21	Дополнительные сведения							
22	Дополнительные сведения							
23	Дополнительные сведения							
24	Дополнительные сведения							
25	Дополнительные сведения							
26	Дополнительные сведения							
27	Дополнительные сведения							
28	Дополнительные сведения							
29	Дополнительные сведения							
30	Дополнительные сведения							
31	Дополнительные сведения							
32	Дополнительные сведения							
33	Дополнительные сведения							
34	Дополнительные сведения							
35	Дополнительные сведения							
36	Дополнительные сведения							
37	Дополнительные сведения							
38	Дополнительные сведения							
39	Дополнительные сведения							
40	Дополнительные сведения							
41	Дополнительные сведения							
42	Дополнительные сведения							
43	Дополнительные сведения							
44	Дополнительные сведения							
45	Дополнительные сведения							
46	Дополнительные сведения							
47	Дополнительные сведения							
48	Дополнительные сведения							
49	Дополнительные сведения							
50	Дополнительные сведения							
51	Дополнительные сведения							
52	Дополнительные сведения							
53	Дополнительные сведения							
54	Дополнительные сведения							
55	Дополнительные сведения							
56	Дополнительные сведения							
57	Дополнительные сведения							
58	Дополнительные сведения							
59	Дополнительные сведения							
60	Дополнительные сведения							
61	Дополнительные сведения							
62	Дополнительные сведения							
63	Дополнительные сведения							
64	Дополнительные сведения							
65	Дополнительные сведения							
66	Дополнительные сведения							
67	Дополнительные сведения							
68	Дополнительные сведения							
69	Дополнительные сведения							
70	Дополнительные сведения							
71	Дополнительные сведения							
72	Дополнительные сведения							
73	Дополнительные сведения							
74	Дополнительные сведения							
75	Дополнительные сведения							
76	Дополнительные сведения							
77	Дополнительные сведения							
78	Дополнительные сведения							
79	Дополнительные сведения							
80	Дополнительные сведения							
81	Дополнительные сведения							
82	Дополнительные сведения							
83	Дополнительные сведения							
84	Дополнительные сведения							
85	Дополнительные сведения							
86	Дополнительные сведения							
87	Дополнительные сведения							
88	Дополнительные сведения							
89	Дополнительные сведения							
90	Дополнительные сведения							
91	Дополнительные сведения							
92	Дополнительные сведения							
93	Дополнительные сведения							
94	Дополнительные сведения							
95	Дополнительные сведения							
96	Дополнительные сведения							
97	Дополнительные сведения							
98	Дополнительные сведения							
99	Дополнительные сведения							
100	Дополнительные сведения							

[illegible]

Кому **Закрытому акционерному**
 (наименование акционерного
обществу «Газификация»
 (фамилия, имя, отчество - для граждан,
 полное наименование организации - для
 юридических лиц), его почтовый индекс
432026, г. Ульяновск,
ул. Октябрьский, д. 22Ж
 и адрес, адрес электронной почты

РАЗРЕШЕНИЕ **на строительство**

Дата **11.07.2016**

№ **73-73-312-2016**

Администрация г. Ульяновска

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной
 власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,
 или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на
 строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")
 в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской
 Федерации, разрешает:

1.	Строительство объекта капитального строительства	+
	Реконструкцию объекта капитального строительства	-
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	-
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	-
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	-
2.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Объект по обслуживанию автомобилей
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	-
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об	-

утверждения положительного заключения государственной экологической экспертизы			
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	73-24-021101-1762	
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	73-24-021101	
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	-	
3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка	30.06.2016 № RU 73304000-481 администрация г. Ульяновска	
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	-	
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	15.15. 2015, ООО Проектная мастерская «Атриум»	
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: -		
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
Общая площадь (кв. м):	783,43	Площадь участка (кв. м):	1 511,0
Объем (куб. м):	2 530,8	в том числе подземной части (куб. м):	-
Количество этажей (шт.):	1/2	Высота (м):	-
Количество подземных этажей (шт.):	-	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	603,4		

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
экономической
развития Российской
Федерации
от 18.02.2009 № 12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Дом № 1, Дача № 10

Адрес: г. Москва, м. Битовское, д. 10
Дата: 22 сентября 2009 г.

Кадастровый номер: 73:14:030106:407:0095190001

Идентификационный номер: (номер присвоения) (серия) (номер) 009519

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Тип недвижимости: здание гаража

1.2. Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	Удмуртская область
Район	Спасский
Муниципальное образование	г.п.п. город Спасский
Населенный пункт	г.п.п. районное образование
Удостоверенный, переулок и т.д.	г.п.п. улица
Номер дома	выделенное
Номер корпуса	89-А
Номер строения	Красноярский
Элемент	Д. Д. 1.1
Иное описание местонахождения	

1.3. Основные характеристики

Очная площадь: 162,7 кв. м.

(площадь участка)

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: 1

Количество этажей: 1 количество помещений: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 2001-2005

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 73:14:030106:407

1.8. Предполагаемое назначение (использование) номера объекта недвижимого имущества: 73:14:030106:407:0095190001

1.9. Присвоение: дата присвоения идентификации 07.09.2009 г. л.п. Д.1-отсутствует
ссылки на регистрацию.

1.10. Удмуртская область: г.п.п. Битовское, д. 10 (наименование объекта недвижимости) г.п.п. Битовское, д. 10 (адрес объекта недвижимости)

Директор БТИ
(подпись, наименование, должность)

А. А. Конина
(подпись, фамилия)

Порядковый номер по порядку	Наименование, назначение и краткие характеристики объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (архиву)			Год выпуска (дистрокт, приобретен)	Номер		Салитное значение		Стоимость объекта учета		
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа с реквизитами)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание нежилое, площадью 30,27 кв.м., код №73-05-021001-339, адрес: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с.Урень-Карганское, ул. Школьная, д.1					00-000001			1	1 723 618,66	1	1 723 618,66
2	Здание нежилое (здание гаража) площадью 162,70 кв.м., код №73-14-030105,565, адрес: Ульяновская область, Спасский р-он, г.Спасский, ул. Красноремейская, д.85, к.А					00-000098			1	129 890,05	1	129 890,05
3	Здание нежилое (пункт хранения и ремонта быт.быт.техники) площадью 50,50 кв.м., код №73-18-020201-119, адрес: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, п.п.Тереньга, ул. Сыранское шоссе, д.1-Б.					00-000100			1	326 074,39	1	326 074,39
4	Здание нежилое (пункт хранения, и ремонта, быт.техники) площадью 39,32 кв.м., код №73-07-060204-х80, адрес: Ульяновская обл., Майнский р-он, п.п. Майна, ул. Красноремейская, д.2-Б.					00-000101			1	331 492,23	1	331 492,23
5	Здание нежилое (насосная станция, склад газовых баллонов) площадью 208,1 кв.м., код №73-22-010207-322, адрес: Ульяновская обл., г.Борис, ул. Механизаторов, д.71.					00-000102			1	1 969 837,54	1	1 969 837,54
6	Сооружение нежилое (АЗС на сжиженном газе), код №73-06-040102-565, адрес: Ульяновская обл., Кузатовский р-он, п.п.Кузатово, ул. Красноремейская, д.72					00-000103			1	996 980,00	1	996 980,00

7	База СУГ, Здание нежилое (здание мастерской с бытовыми помещениями) площадью 171,56 кв.м., кад. №73.24.030503.112, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, ул. Октябрьская, д. 22Ж, Здание нежилое (здание насосно-наполнительной станции) площадью 162,5 кв.м., кад. №73.24.030503.299, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, ул. Октябрьская, 22Ж, Подъездной путь (к/д), длина 225 п.м., местоположение: Ульяновская обл., г.Ульяновск, ул. Октябрьская, д. 22Ж, Здание нежилое (здание ГРП) площадью 42,50 кв.м., кад. №73.24.030503.534, адрес: г.Ульяновск, ул. Октябрьская, 22	00-000104			1	3 754 894,59	1	3 754 894,59
8	Бетонная площадка со стороны въездных ворот, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, ул. Октябрьская, 22Ж	00-000105			1	82 520,64	1	82 520,64
9	Внешнее электроснабжение базы, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, ул. Октябрьская, 22Ж	00-000106			1	103 821,13	1	103 821,13
10	Забор РСУТ Теренга 48*35*15*15, адрес: Ульяновская обл., Теренгульский р-он, ул.Теренга, ул. Сызранское шоссе, д. 1-Б.	00-000107			1	91 654,09	1	91 654,09
11	Асфальтная площадка вокруг радиотри №1 (площадь 250кв.), адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, ул. Октябрьская, 22Ж	00-000112			1	51 217,40	1	51 217,40
12	Эстакада базы СУГ, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, ул. Октябрьская, 22Ж	00-000113			1	163 697,15	1	163 697,15

13	Земельный участок площадью 3266 кв.м., кад. №73:05:021106.88, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Карсунский р-он, с. Урено-Карпунское, ул. Школьная, дом 1					00-000098				1	1 350 035,78	страница формы №73:05:021106.88	
14	Земельный участок площадью 831,40 кв.м., кад. №73:14:030106.407, разрешенное использование: размещение здания гаража. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Сенгилевский р-он, г.Сенгилей, ул. Коммунаровская, д. 29А					00-000090				1	42 137,51		42 137,51
15	Земельный участок площадью 3300 кв.м., кад. №73:07:050209:115, разрешенное использование: для размещения пункта временного хранения и реализации газовых баллонов СУТ. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Майнский р-он, р.п. Майна, ул. Коммунаровская					00-000099				1	25 229,64		25 229,64
16	Земельный участок площадью 19067,40 кв.м., кад. № 73:24:030503:63, разрешенное использование: под зданием насосно-наполнительной станции и зданиями мастерских с бытовыми помещениями. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., с.Ульяновск, Завьяловский р-он, ул. Октябрьский, д. 22Ж.					00-000095				1	786 488,37		786 488,37

17	Земельный участок площадью 2809 кв.м., кад. № 73:19:020201:74, разрешенное использование: под пунктом временного хранения и реализации бытовых баллонов со сжиженным газом. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ульяновская обл., Тереньгульский р-он, р.п. Тереньга, ул. Сыранское шоссе, д.1Б.					00-000091				1	43 999,09	страница формы №73:19:020201:74	
18	Объект незавершенного строительства, кад. №73:24:021101:3002, адрес: Ульяновская обл., г.Ульяновск, Завьяловский р-он, кооперативное здание ЛГЭС по 10 пр-ду Инженерскому									1	0,00		0,00
Итого по странице:										Итого	18	12 005 789,03	17 12 005 789,03

а) количество порядковых номеров Восемнадцать (прописью)
б) общее количество единиц фактически Восемнадцать (прописью)
в) на сумму фактически Двадцать миллионов пять тысяч семьсот восемьдесят девять рублей 03 копейки (прописью)

Всё содержание раздела по существу отражено в аналитическом и информационном разделах отчёта о проделанной работе.

Все основные средства, перечисленные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 18, комиссией проверены в натуре и местом (нашим) присутствия и внесены в опись. В связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеем (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

25 апреля 2019 г.

Указанные в настоящей описи длины и расчеты проверит:

Отчет об оценке № с15377-1 НЕДВИЖИМОСТИ: Недвижимое имущество согласно инвентаризационных 239
ведомостей №№ 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16), 6 от 26.04.2019 г.

Номер по порядку	Наименование, назначение и адресная характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		Зафиксировано в инвентаризационном учете	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводская	паспорта (документы о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	Право аренды Земельный участок (Барны, ул. Механизаторов, 71) ИИН №00000750 (Газпром газораспределение Ульяновск)								1	38 099,38	1	38 099,38
2	Право аренды Земельный участок (р.л. Кудрявцово, Красноармейская, 72) ИИН №00000778 (Газпром газораспределение Ульяновск)								1	184,38	1	184,38
3	Право аренды Земельный участок (СТО на АЗС 1 лр. Ижевский, д.30) ИИН №00000760								1	309 803,80	1	309 803,80
4	Право аренды Земельный участок (СТО на АЗС 3 Московское шоссе, 16) ИИН №00000759								1	52 770,84	1	52 770,84
Итого									4	485 054,40	4	485 054,40

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Четыре

б) общее количество единиц фактически

Четыре

в) на сумму фактически

Четыреста восемьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят четыре рубля 40 копеек

Итого по разделу:

28 страница формы № 05-05

а) количество порядковых номеров

Четыре

б) общее количество единиц фактически

Четыре

в) на сумму фактически

Четыреста восемьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят четыре рубля 40 копеек

Все основные средства, перечисленные в настоящем инвентаризационном описи с № 1 по № 4, осмотрены в натуре в полном объеме.

Подписали комиссии:

Члены комиссии:

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

Все основные средства, перечисленные в настоящем инвентаризационном описи с № 1 по № 4, осмотрены в натуре в полном объеме. Присутствие и наличие в описи, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеют). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лично (я, ответственно(и)) за сохранность основных средств:

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

26 апреля 2019 г.

Указанные в настоящем описи данные и расчеты проверил:

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

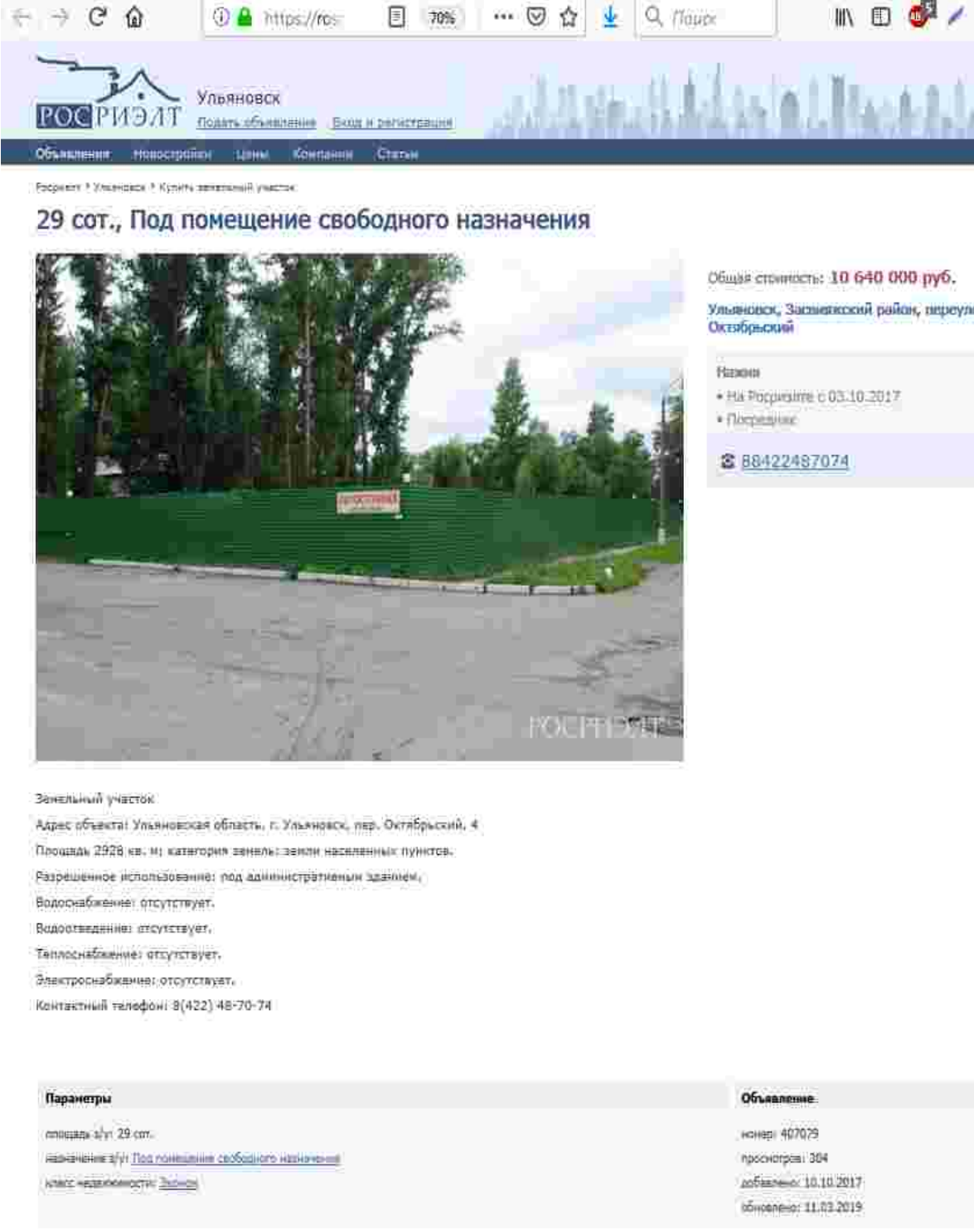
(подпись)

(подпись)

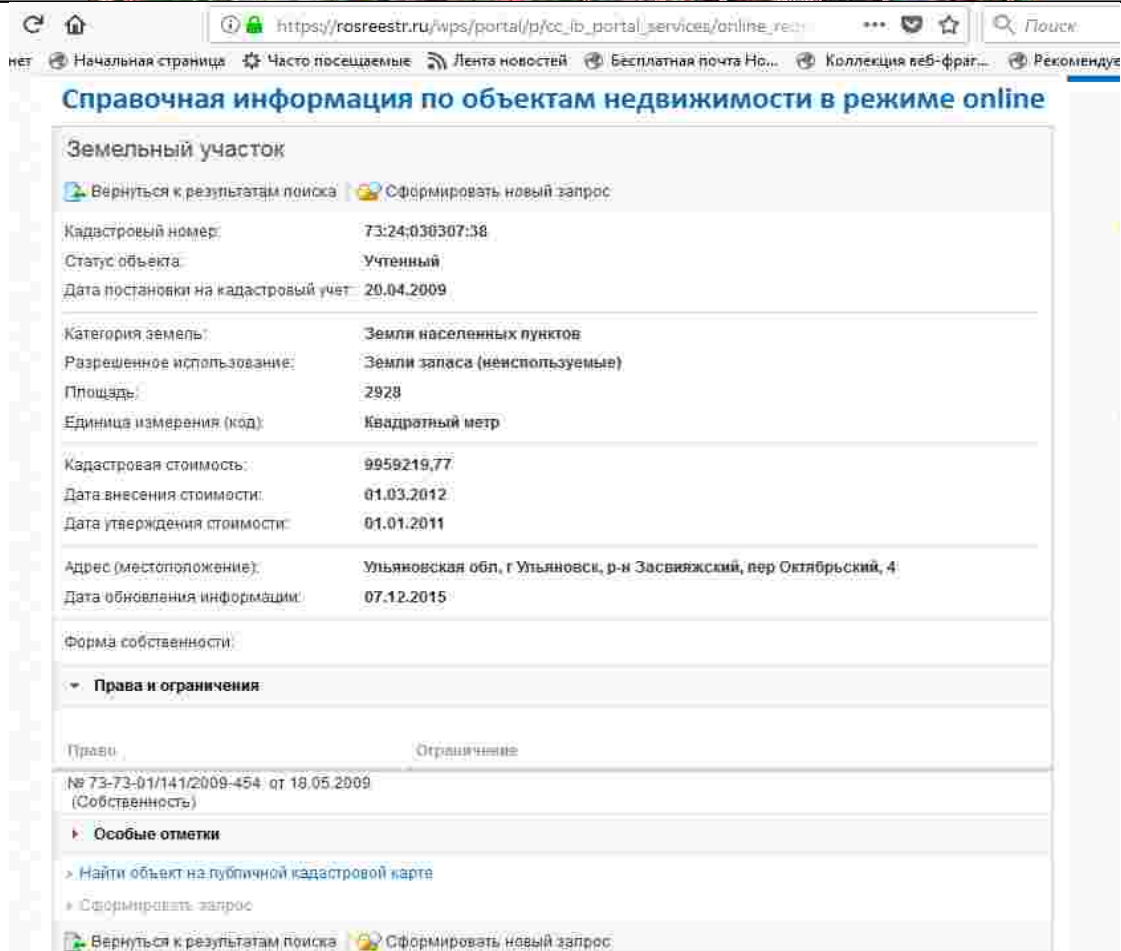
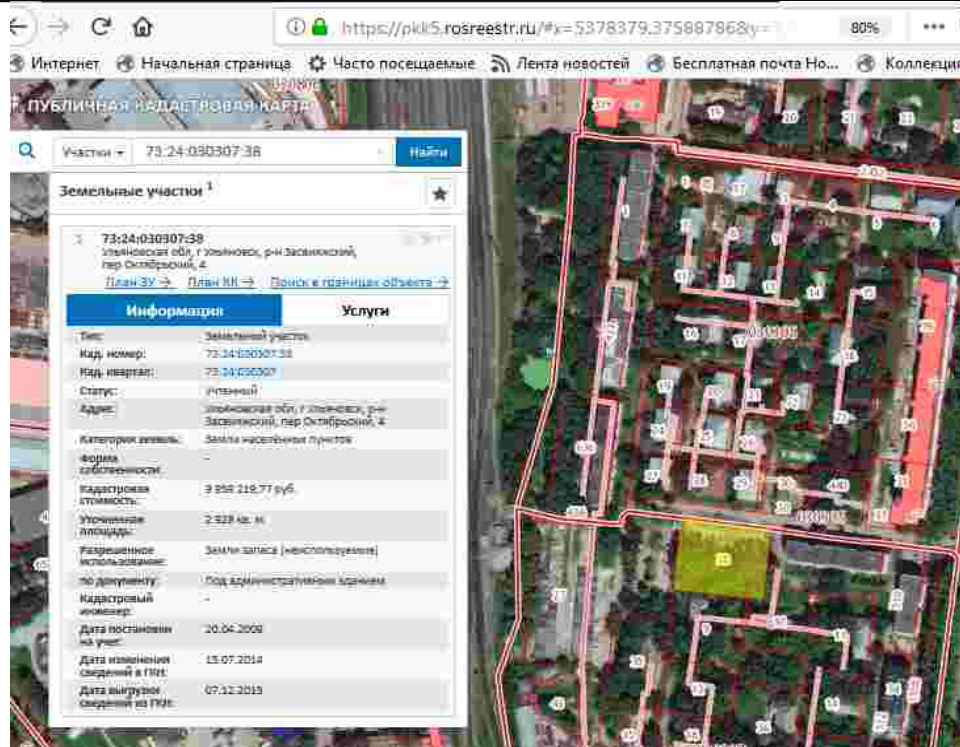
(подпись)

(подпись)

Приложение № 2. Информационные материалы и ссылки

№	Предложения по продаже участков под коммерческую недвижимость торговли и сервиса в г. Ульяновске										
1	 Расширить ? Ульяновск ? Купить земельный участок 29 сот., Под помещение свободного назначения Общая стоимость: 10 640 000 руб. Ульяновск, Завьяловский район, переулки Октябрьский Назван • На Росриэлте с 03.10.2017 • Покрытие: ☎ 88422487074 Земельный участок Адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, пер. Октябрьский, 4 Площадь 2928 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под административным зданием. Водоснабжение: отсутствует. Водоотведение: отсутствует. Теплоснабжение: отсутствует. Электроснабжение: отсутствует. Контактный телефон: 8(422) 48-70-74 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Параметры</th><th>Объявление</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>площадь з/у: 29 сот.</td><td>номер: 467029</td></tr> <tr> <td>назначение з/у: Под помещение свободного назначения</td><td>просмотр: 384</td></tr> <tr> <td>класс недвижимости: Земельный</td><td>добавлено: 10.10.2017</td></tr> <tr> <td></td><td>обновлено: 11.03.2019</td></tr> </tbody> </table>	Параметры	Объявление	площадь з/у: 29 сот.	номер: 467029	назначение з/у: Под помещение свободного назначения	просмотр: 384	класс недвижимости: Земельный	добавлено: 10.10.2017		обновлено: 11.03.2019
Параметры	Объявление										
площадь з/у: 29 сот.	номер: 467029										
назначение з/у: Под помещение свободного назначения	просмотр: 384										
класс недвижимости: Земельный	добавлено: 10.10.2017										
	обновлено: 11.03.2019										

Уточнено на официальном портале Росреестра: Кадастровый номер: 73:24:030307:38, вид права № 73-73-01/141/2009-454 от 18.05.2009 (Собственность)



2

← → ↺ 🏠 <https://ruads.org> *** 🌟 ⚙️ 📄 📁

2

https://ruads.org

Яндекс: https://yande... Начальная страница Частые посещения Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуют сайты

сurlon [выйти] | баланс: 952825 [+1] | загрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertising Archive

←Назад к поиску

Участок 90 сот. (промназначения)

novoulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_1355702010

₽1,500,000

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	Ольга	Тип	компания
Телефон	89022459912	Номер	1355702010
Адрес	село, городской округ Новоульяновск, Ульяновская область, Криюши	Метро	РЕ-УАЗИНО
Расположение	Россия, Новоульяновск		
Дата публикации	Wed Mar 06 2019		
Дата обновления	Wed Mar 06 2019		
Дата скачивания	Thu Mar 07 2019		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Продам земельный участок 9062 кв. м., расположенный рядом с дорогой, при въезде в село Криюши, в шаговой доступности залив реки Волги, излюбленное место отдыхающих. В селе есть судоремонтный завод, агропромышленные предприятия. Виды разрешенного использования участка: инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства. На участке расположена КАЗС (контейнерная автозаправочная станция) в рабочем состоянии. Продажа возможна как участка отдельно, так и вместе с КАЗС (цена с КАЗС 2 млн. руб)

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



Уточнение данных по предложению №2

https://plk5.rosreestr.ru/#x=5400864.07722

Интернет: Яндекс: https://yande... Начальная страница Частые посещения Бесплатная почта Но...

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

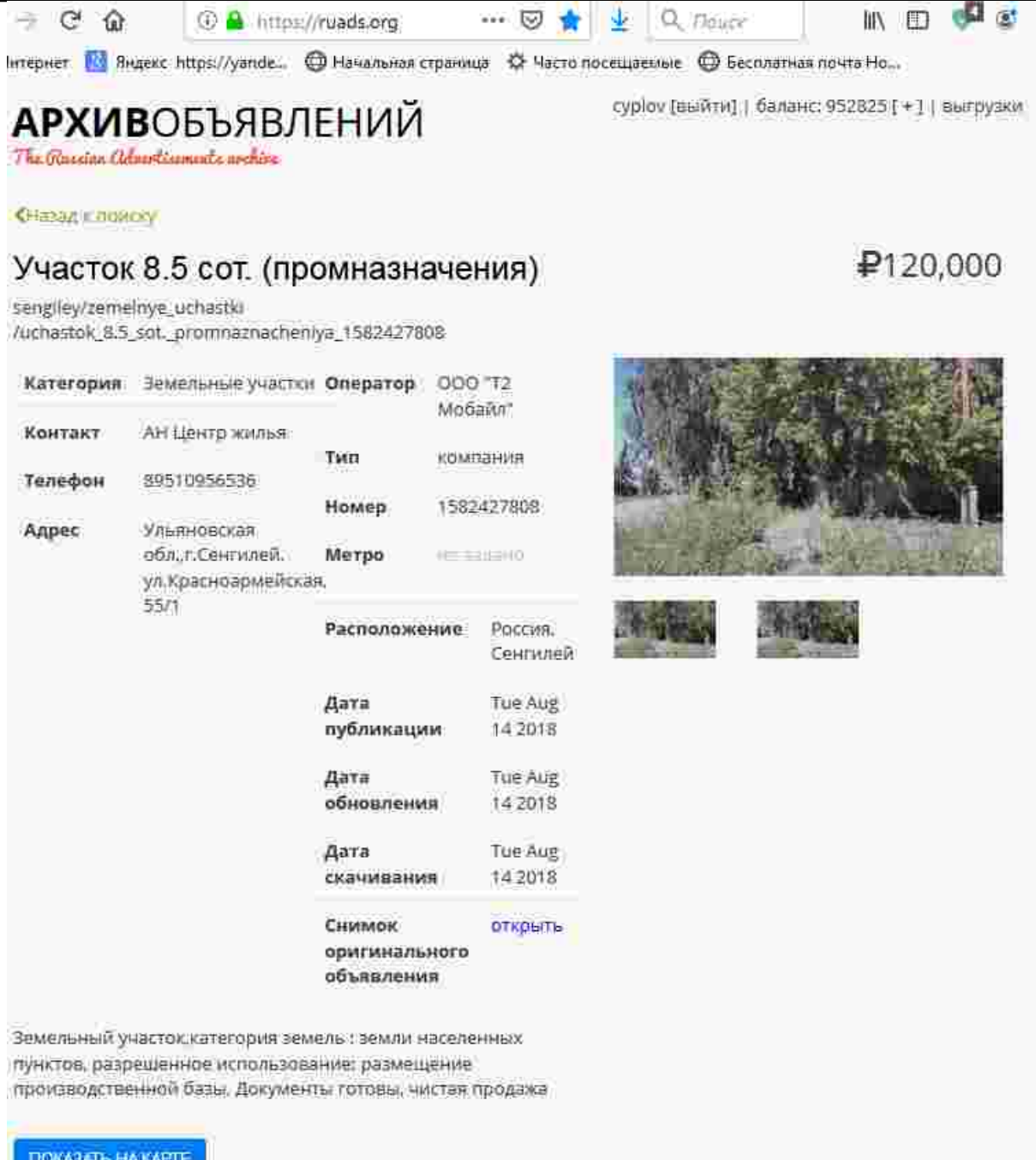
Участки: 34.102115 48.516302 [Найти](#)

Земельные участки

1. 73-19-110901:1371
 Ульяновская область, с. Новоульяновск
[План 3D](#) [План 2D](#) [План 3D](#) [План 2D](#)

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	73-19-110901:1371
Вид. кадастр:	73-19-110901
Статус:	в собственности
Адрес:	Ульяновская область, с. Новоульяновск
Векторная записка:	Векторная записка о границах земельного участка
Вид права собственности:	индивидуальная собственность
Кадастровая стоимость:	56 701 10 руб.
Уточненная площадь:	9 062 кв. м.
Разрешенное использование:	Подземные объекты, объекты инженерного назначения
от документа:	инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства
Кадастровый номер:	Секционка (проектная)
Дата постановки на учет:	11.04.2019
Дата внесения сведений в ЕИУ:	03.04.2019
Дата выгрузки сведений из ЕИУ:	04.04.2019



1	Предложения по продаже участков под производственно-складскую недвижимость в Ульяновской области 

2

http://www.domofond.ru/luchshoi-zemli-na-prodazhu-novospasikov-259353152 110% Поиск

Начальная страница Частые посещения Бесплатная почта Не... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

2 000 000 Р **Земли промназначения, 360 соток**

Ирина

Размещает объявления: 5 лет 9 мес

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

+79277373491

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk ok fb twitter g

Изменение цены:

24.04.2019	2 000 000 Р	- 3 000 000 Р
05.02.2019	5 000 000 Р	

Связаться с владельцем +79277373491

Земли промназначения, 360 соток

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! Продаётся земельный уч-к 3,6га Промышленного назначения прилегающий к трассе М5 в Ульяновской области: село Свирино. Кадастровый номер 73/11/040101/6

2 000 000 Р Земли промназначения, 360 соток

Изменение цены:
 24.01.2019 2 400 000 Р
 05.02.2019 2 000 000 Р

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 360 соток
 Цена: 2 000 000 Р
 Цена за сотку: 5 556 Р
 Тип объекта: Промземли
 Дата публикации объявления: 29/10/2018
 Дата обновления объявления: 06/02/2019

Расположение

село, Новоселский район, Ульяновская область, Свирино, Новоселское, Ульяновская область

Это предложение Похожие предложения

Уточнение данных по предложению №2

Публичная кадастровая карта

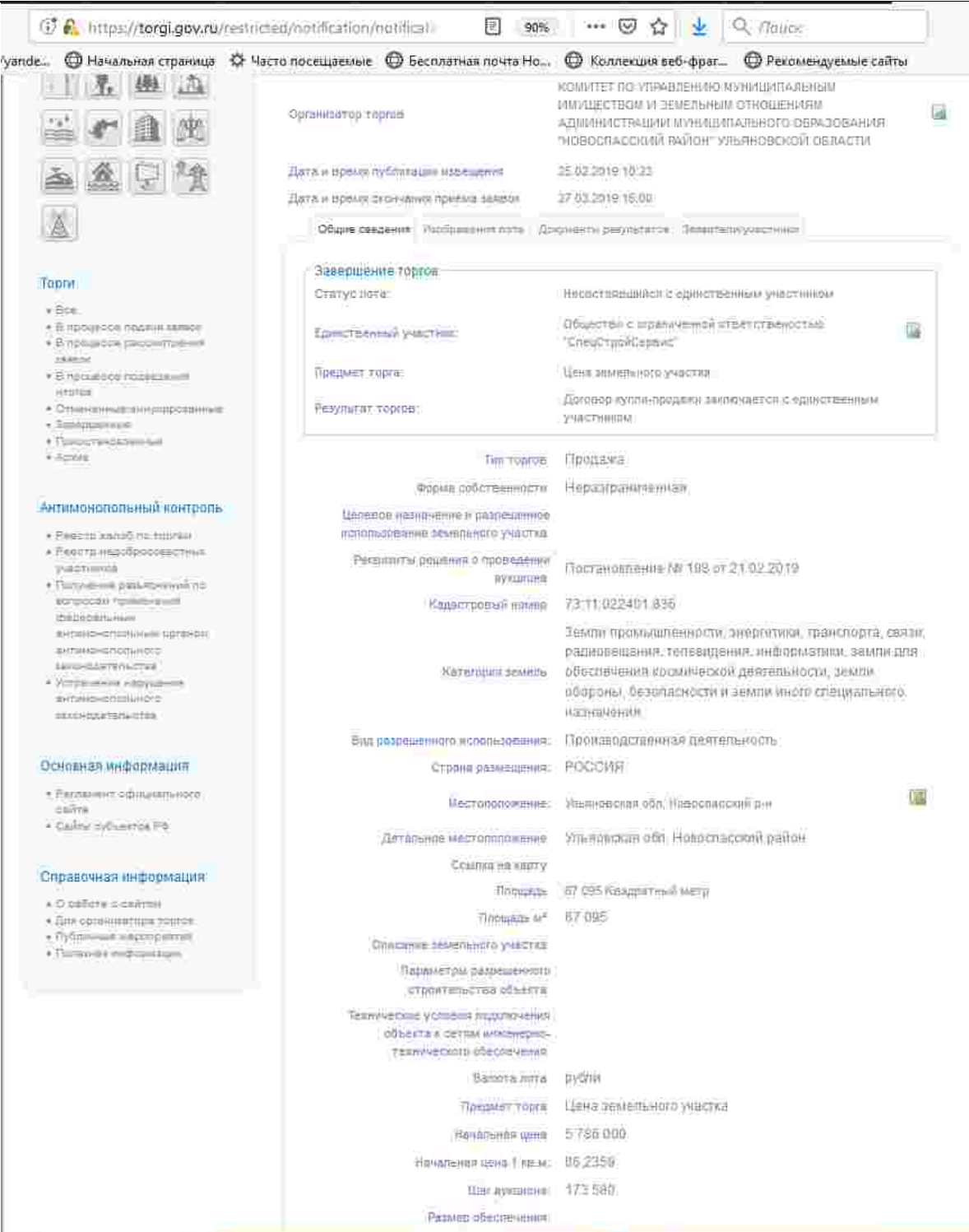
Участки: 73:11:040101:6

Земельные участки

1. 73:11:040101:6
 обл. Ульяновская, р-н Новоселский, с. Свирино

Информация

Тип:	Земельный участок
Кадастр. номер:	73:11:040101:6
Кадастр. квартал:	73:11:040101
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Ульяновская, р-н Новоселский, с. Свирино
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 129 308,55 руб.
Угловая площадь:	36 352 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документам:	Для размещения объектов не-бетонного з/у
Кадастровый номер:	340 "Инвентаризационная корпорация по недвижимости и земельным ресурсам"
Дата постановки на учет:	05.02.1998
Дата извлечения сведений из ГИОН:	23.05.2018
Дата выгрузки сведений из ГИОН:	24.05.2018

3	 The screenshot displays the 'Завершение торгов' (Auction Completion) page on the Torgi.gov.ru portal. The page is organized into several sections: Header: Includes the site URL, navigation tabs (Начальная страница, Часто посещаемые, Бесплатная почта, Коллекция веб-фрагментов, Рекомендуемые сайты), and a search bar. Left Sidebar: Contains navigation links for 'Торги' (Auctions) with filters like 'Все', 'В процессе подачи заявок', etc., and 'Антимонопольный контроль' (Antimonopoly Control) with links to various regulatory documents. Main Content Area: Organizer: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ 'НОВОСАРСКИЙ РАЙОН' УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ. Publication Date: 25.02.2019 10:23. End Date: 27.03.2019 16:00. Summary: Статус лота: Невостановившийся с единственным участником. Единственный участник: Общество с ограниченной ответственностью "Спецстройсервис". Предмет торгов: Цена земельного участка. Результат торгов: Договор купли-продажи заключается с единственным участником. Additional Details: Тип торгов: Продажа. Форма собственности: Неразграниченная. Целевое назначение: Земельный участок. Решение о проведении: Постановление № 198 от 21.02.2019. Кадастровый номер: 73:11:022401:836. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: Производственная деятельность. Страна размещения: РОССИЯ. Местоположение: Ульяновская обл., Новосарский р-н. Детальное местоположение: Ульяновская обл., Новосарский район. Ссылка на карту: [Link] Площадь: 67 095 Квадратный метр. Площадь м²: 67 095. Описание земельного участка: [Description] Периметр разрешенного строительства: [Perimeter] Технические условия подключения: [Conditions] Валюта лота: рубль. Предмет торгов: Цена земельного участка. Начальная цена: 5786 000. Начальная цена (в т.ч.): 86 2350. Шаг аукциона: 173 580. Размер обеспечения: [Amount]

Отчет об оценке № с15377-1 НЕДВИЖИМОСТИ: Недвижимое имущество согласно инвентаризационных 252
ведомостей №№ 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16), 6 от 26.04.2019 г.

Интернет Яндекс https://yande... Начальная страница Частые посещения Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... финансирование и результаты приватизации - Приватизация федерального имущества - Приватизация муниципального имущества в собственности субъектов РФ - Приватизация муниципального имущества - Счета о результатах приватизации федерального имущества - Документы унитарных предприятий и коллективных обществ - Архив Основная информация - Регламент официального сайта - Сайты субъектов РФ Справочная информация - О работе с сайтом - Для организатора торгов - Публичные извещения - Интернет информация	торгов государственной собственности Ульяновской области» от 28.09.2017 № 3857-р Валюта лота: рубли Наименование и характеристики имущества: Здание гаража, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 274,4 кв. м, кадастровый номер: 73:09:032001:1299, и земельный участок общей площадью 543 кв. м, кадастровый номер: 73:09:032501:513 Страна размещения: РОССИЯ Место нахождения имущества: Ульяновская обл. Николаевский р-н, Славинское Детальное местоположение: Ульяновская область, Николаевский район, с. Славинское, ул. Мира, д. 144 В Начальная цена продажи имущества: 332 000 руб. Минимальная цена: 158 000 руб. Шаг аукциона: 8 300 руб. Шаг понижения: 16 600 руб. Перечень представляемых покупателями документов: Указан в извещении в документации к лоту Обременение: Нет Описание обременения: Размер задатка: 66 400 руб. Срок и порядок внесения задатка: Указан в извещении в документации к лоту Порядок ознакомления покупателей с условиями договора купли-продажи имущества: Проект договора купли-продажи в документации к лоту Ограничения участия в приватизации имущества: Указан в извещении в документации к лоту Порядок определения победителя: Указан в извещении в документации к лоту Срок заключения договора купли-продажи: В течение пяти рабочих дней с даты подведения итогов продажи имущества с победителем продажи имущества заключается договор купли-продажи Информация о предыдущих торгах по продаже имущества: Аукцион назначенный на 24.08.2018 признан несостоявшимся в связи с отсутствием поданных заявок

Уточнение данных по предложению №2

тернет Яндекс https://yande... Начальная страница Частые посещения Бесплатная почта Но... Колл ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА Участки - 73:09:032501:513 Найти Земельные участки 1 1 73:09:032501:513 Ульяновская область, Николаевский район, село Славинское, ул. Мира, дом № 144 В План ЗУ → План МК → Поиск в границах объекта → <table> <thead> <tr> <th>Информация</th><th>Услуги</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td><td></td></tr> <tr> <td>Кад. номер: 73:09:032501:513</td><td></td></tr> <tr> <td>Кад. квартал: 73:09:032501</td><td></td></tr> <tr> <td>Статус: Утвещенный</td><td></td></tr> <tr> <td>Адрес: Ульяновская область, Николаевский район, село Славинское, ул. Мира, дом № 144 В</td><td></td></tr> <tr> <td>Категория земель: Земля населенных пунктов</td><td></td></tr> <tr> <td>Форма собственности: Собственность публично-правового образования</td><td></td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 195 016,66 руб.</td><td></td></tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 543 кв. м</td><td></td></tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для размещения производственных зданий</td><td></td></tr> <tr> <td>по документу: для строительства и эксплуатации производственных зданий</td><td></td></tr> <tr> <td>Кадастровый: Никитшин Максим Александрович</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 73:09:032501:513		Кад. квартал: 73:09:032501		Статус: Утвещенный		Адрес: Ульяновская область, Николаевский район, село Славинское, ул. Мира, дом № 144 В		Категория земель: Земля населенных пунктов		Форма собственности: Собственность публично-правового образования		Кадастровая стоимость: 195 016,66 руб.		Уточненная площадь: 543 кв. м		Разрешенное использование: Для размещения производственных зданий		по документу: для строительства и эксплуатации производственных зданий		Кадастровый: Никитшин Максим Александрович		
Информация	Услуги																										
Тип: Земельный участок																											
Кад. номер: 73:09:032501:513																											
Кад. квартал: 73:09:032501																											
Статус: Утвещенный																											
Адрес: Ульяновская область, Николаевский район, село Славинское, ул. Мира, дом № 144 В																											
Категория земель: Земля населенных пунктов																											
Форма собственности: Собственность публично-правового образования																											
Кадастровая стоимость: 195 016,66 руб.																											
Уточненная площадь: 543 кв. м																											
Разрешенное использование: Для размещения производственных зданий																											
по документу: для строительства и эксплуатации производственных зданий																											
Кадастровый: Никитшин Максим Александрович																											

(RU) https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request?lut/p/z1/pZBNU4Mwif 90%

Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#)
[Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	73:08:033001:1299
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	15.11.2011
Площадь ОКС'а:	274,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1345142,06
Дата внесения стоимости:	01.11.2012
Дата утверждения стоимости:	13.11.2012
Дата определения стоимости:	17.11.2011
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р-н Николаевский, с. Славкино, ул. Мира, д. 144-В
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание гаража)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1994
(ОКС) Завершение строительства:	1994
Дата обновления информации:	27.02.2017
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	29334
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право:	Ограниченное
№ 73-73-08/004/2013-085 от 25.02.2013	(Собственность)
Найти объект на публичной кадастровой карте	

<https://torgi.gov.ru/restricted/rpif/ifa> Поиск

Начальная страница Часто посещаемые Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Продажа государственного и муниципального имущества

Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"), о продаже имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

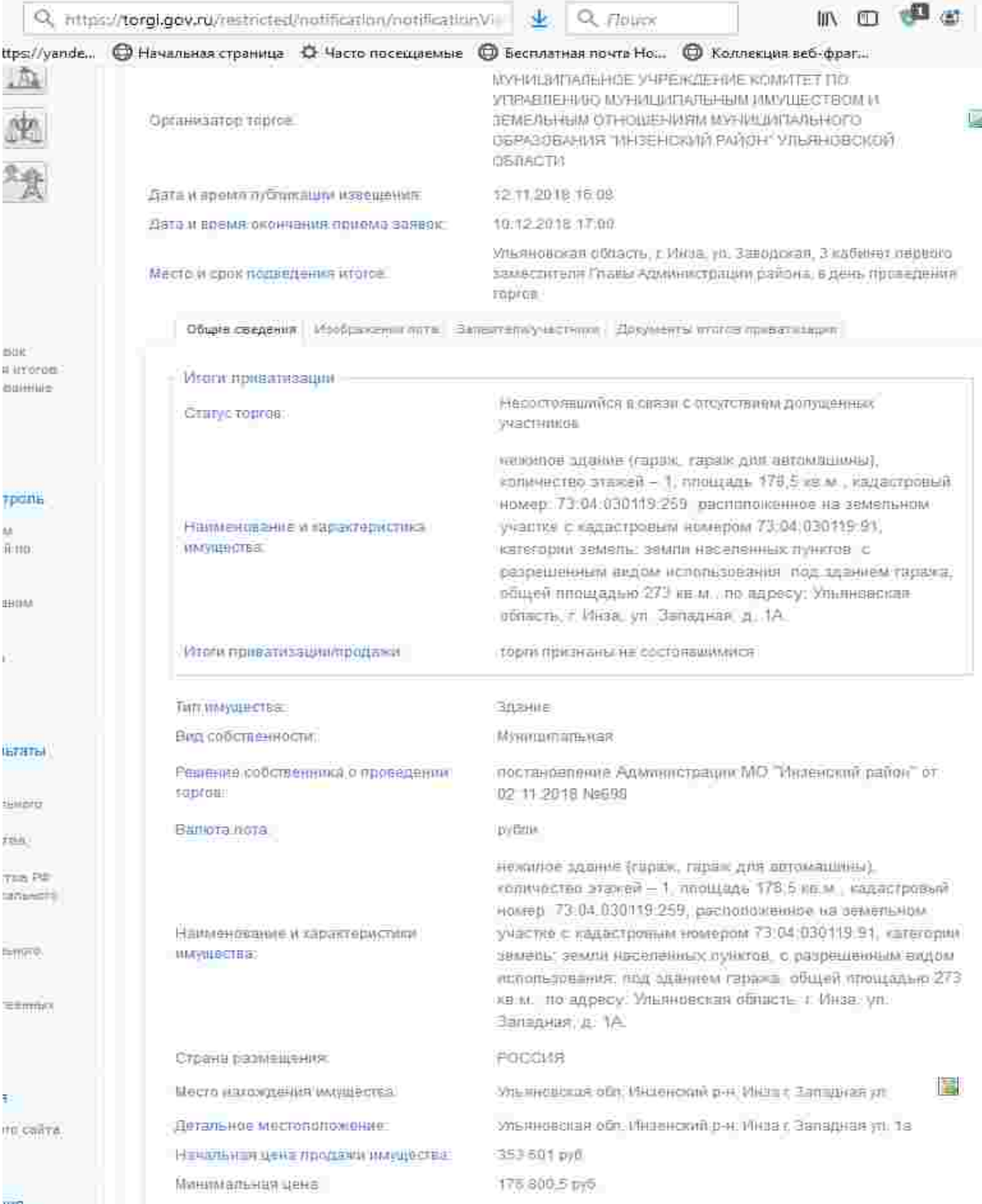
Общие Лоты (5) Документы (7) Изменения (5) Разъяснения (0) Жалобы (0)

Организатор торгов:	АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Дата и время публикации извещения:	05.10.2018 08:27
Дата и время окончания приема заявок:	29.10.2018 16:00
Место и срок подведения итогов:	город Ульяновск, ул. Л. Толстого, д. 56, каб. 20 в 15:00 07.11.2018

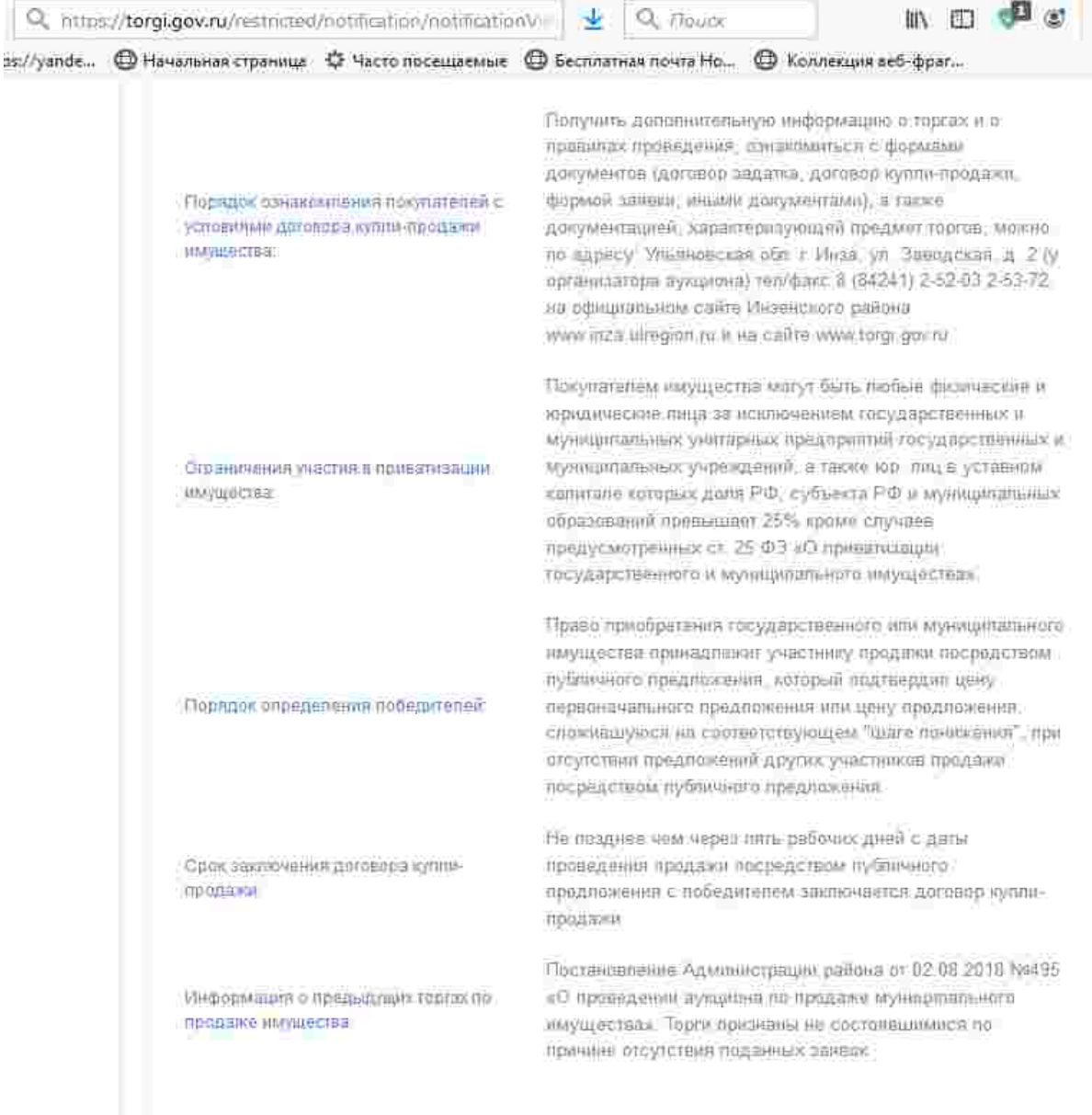
Общие сведения Изображения лота Заявители-участники Документы-итоги приватизации

Имя файла	Описание	Предпросмотр	Подписано эл. подписью*
lota.JPG	фото		

* Подписание электронной подписью на официальном сайте не является обязательным

		
3	 https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationV... https://yande... Начальная страница Частые посещения Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Организатор торгов: МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ИНЗЕНСКИЙ РАЙОН" УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ Дата и время публикации извещения: 12.11.2018 16:09 Дата и время окончания приема заявок: 10.12.2018 17:00 Место и срок подведения итогов: Ульяновская область, г. Инза, ул. Заводская, 3 кабинет первого заместителя Главы Администрации района, в день проведения торгов Общие сведения Изображения лота Заявка(ы) участника(ов) Документы итогов приватизации Итоги приватизации Статус торгов: Не состоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников Наименование и характеристика имущества: нежилое здание (гараж, гараж для автомашин), количество этажей – 1, площадь 178,5 кв.м., кадастровый номер: 73:04:030119:259, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 73:04:030119:91, категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным видом использования – под зданием гаража, общей площадью 273 кв.м., по адресу: Ульяновская область, г. Инза, ул. Западная, д. 1А Итоги приватизации/продажи: торги признаны не состоявшимися Тип имущества: Здание Вид собственности: Муниципальная Решение собственника о проведении торгов: постановление Администрации МО "Инзенский район" от 02.11.2018 №699 Валюта лота: рубль Наименование и характеристика имущества: нежилое здание (гараж, гараж для автомашин), количество этажей – 1, площадь 178,5 кв.м., кадастровый номер 73:04:030119:259, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 73:04:030119:91, категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным видом использования: под зданием гаража общей площадью 273 кв.м., по адресу: Ульяновская область, г. Инза, ул. Западная, д. 1А Страна размещения: Россия Место нахождения имущества: Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инза г. Западная ул. Детальное местоположение: ульяновская обл., Инзенский р-н, Инза г. Западная ул. 1а Начальная цена продажи имущества: 353 601 руб Минимальная цена: 175 800,5 руб	

	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationV... Поиск Начальная страница Часто посещаемые Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Шаг аукциона: 17 580,05 руб. Шаг понижения: 35 380,1 руб. Для участия в продаже претендентам необходимо предоставить следующие документы/юридические лица: - заверенные копии учредительных документов; - документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица и подписанное его руководителем письмо); - документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности; - физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его страниц. Обременение: Нет Описание обременения: Размер задатка: 70 720,2 руб. Срок и порядок внесения задатка: Задаток вносится единым платежом и должен поступить на счет организатора торгов не позднее 17ч. 00 мин дня окончания срока приема заявок. Порядок ознакомления покупателей с условиями договора купли-продажи имущества: Получить дополнительную информацию о торгах и о правилах проведения, ознакомиться с формами документов (договор задатка, договор купли-продажи, формой заявки, иными документами), а также документацией, характеризующей предмет торгов можно по адресу: Ульяновская обл. г. Инза, ул. Заводская, д. 2 (у организатора аукциона) тел/факс 8 (84241) 2-52-03 2-53-72 на официальном сайте Инзенского района www.inza.ulregion.ru и на сайте www.torgi.gov.ru Ограничения участия в приватизации имущества: Покупателями имущества могут быть любые физические и юридические лица за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий государственных и муниципальных учреждений, а также юр. лиц в уставном капитале которых доля РФ, субъекта РФ и муниципальных образований превышает 25% кроме случаев предусмотренных ст. 25 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Право приобретения государственного или муниципального

	 Получить дополнительную информацию о торгах и о правилах проведения, ознакомиться с формами документов (договор задатка, договор купли-продажи, формой заявки, иные документы), а также документацией, характеризующей предмет торгов, можно по адресу: Ульяновская обл. г. Инза, ул. Заводская, д. 2 (у организатора аукциона) тел/факс: 8 (84241) 2-52-03 2-53-72, на официальном сайте Инзенского района www.inza.ulregion.ru и на сайте www.torgi.gov.ru Порядок ознакомления покупателей с условиями договора купли-продажи имущества: Покупателям имущества могут быть любые физические и юридические лица за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий государственных и муниципальных учреждений, а также юр. лиц в уставном капитале которых доля РФ, субъекта РФ и муниципальных образований превышает 25% кроме случаев предусмотренных ст. 25 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Ограничения участия в приватизации имущества: Право приобретения государственного или муниципального имущества принадлежит участнику продажи посредством публичного предложения, который подтвердит цену первоначального предложения или цену предложения, снижающуюся на соответствующем "шаге понижения", при отсутствии предложений других участников продажи посредством публичного предложения. Порядок определения победителей: Не позднее чем через пять рабочих дней с даты проведения продажи посредством публичного предложения с победителем заключается договор купли-продажи. Срок заключения договора купли-продажи: Постановление Администрации района от 02.08.2018 №495 «О проведении аукциона по продаже муниципального имущества». Торги признаны не состоявшимися по причине отсутствия поданных заявок. Информация о предстоящих торгах по продаже имущества:

Уточнение данных по предложению №3

→ ↻ 🏠 <https://pk5.rosreestr.ru/#x=5157504.5429648&y=7143418.68>
 Интернет Яндекс <https://yande...> Начальная страница ⚙ Часто посещаемые 📧 Бесплатная почта Но...

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участия - 73:04:030119:91 **Найти**

Земельные участки 1

1. 73:04:030119:91
 Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Западная, д. 1 а

[План ЗУ](#) → [План ИК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	73:04:030119:91
Кад. квартал:	73:04:030119
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Западная, д. 1 а
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	77 615,20 руб.
Уточненная площадь:	273 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
по документам:	Подземная форма
Кадастровый инженер:	Балчев Евгений Николаевич
Дата постановки на учет:	01.03.2007
Дата изменения:	19.06.2017



State Registr... (RU) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/ce_ib_portal_services/online_request/ru 90% ***

Часто посещаемые: Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты
 вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	73:04:030119:259
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	12.09.2013
Площадь ОКС'а:	178,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	287993,69
Дата внесения стоимости:	23.12.2013
Дата утверждения стоимости:	04.12.2013
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р-н Инзенский, г. Инза, ул. Западная, д. 1А
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Гараж, гараж для автомашины)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1955
Дата обновления информации:	09.03.2017
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	73:04:030119:91:0043280001
Инвентарный номер:	4328
Форма собственности:	Муниципальная
Права и ограничения	
Право:	Ограничение
№ 73:04:030119:259-73/003/2017-3 от 09.03.2017 (Собственность)	
Найти объект на публичной кадастровой карте	

2

→ ↻ 🏠 <https://ruads.org> 90% 🔒 ⚙️ ⭐️ ⬇️ 🔍 ЛУИСК

Интернет Яндекс <https://yande...> Начальная страница ⚙️ Часто посещаемые Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг...

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertising Archive

супров [выйти] | баланс: 952825 [+1] | выгрузки

Назад к поиску

Участок 4.7 сот. (промназначения) ₽600,000

[dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_sot_promnaznacheniya_1420578257](#)

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	ЕИИ	Тип	частное
Телефон	89041819979	Номер	1420578257
Адрес	Ульяновская область, 73Н-002	Метро	неизвестно

Расположение: Россия, Димитровград

Дата публикации: Tue Jan 22 2019

Дата обновления: Tue Jan 22 2019

Дата скачивания: Tue Jan 22 2019

Снимок оригинального объявления: [открыть](#)

Торговый павильон с пристроем. Общей площадью 57,5 кв.м. Находится на трассе, ст. Васильевка ул. Набережная 2а, Мелекесский р-н. Подробности по тел.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



3

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html>
110%

[Начальная страница](#)
[Часто посещаемые](#)
[Бесплатная почта Но...](#)
[Коллекция веб-фраг...](#)
[Рекомендуемые сайты](#)

Назад к торгам

Зиды торгов

Торги

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Приостановленные
- Архив

Антимонопольный контроль

- Регистр жалоб потребителей
- Получение разъяснений по вопросам применения федерального антимонопольного законодательства
- Устранение нарушений антимонопольного законодательства

Планирование и результаты приватизации

- Приватизация федерального имущества
- Приватизация имущества, находящегося в собственности

Продажа государственного и муниципального имущества

Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже (государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (Постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

[Общие](#)
[Лоты \(1\)](#)
[Документы \(1\)](#)
[Изменения \(3\)](#)
[Разъяснения \(0\)](#)
[Жалобы \(0\)](#)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "БАРЫШСКИЙ РАЙОН" УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата и время публикации извещения: 07.09.2018 06:58

Дата и время окончания приема заявок: 09.10.2018 16:00

Место и срок подведения итогов: город Барыш, улица 45-й Стрелковой Дивизии, 8 (каб. 11)

[Общие сведения](#)
[Изображения лота](#)
[Заявки/участники](#)
[Документы итогов приватизации](#)

Итоги приватизации

Статус торгов: Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников

Наименование и характеристика имущества: Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 650,67 кв.м., кадастровый номер 73-22-030203-265, а также земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административного здания, общая площадь 706 кв.м., кадастровый номер 73-22-030203-198

Итоги приватизации/продажи: Признать аукцион по продаже имущества не состоявшимся

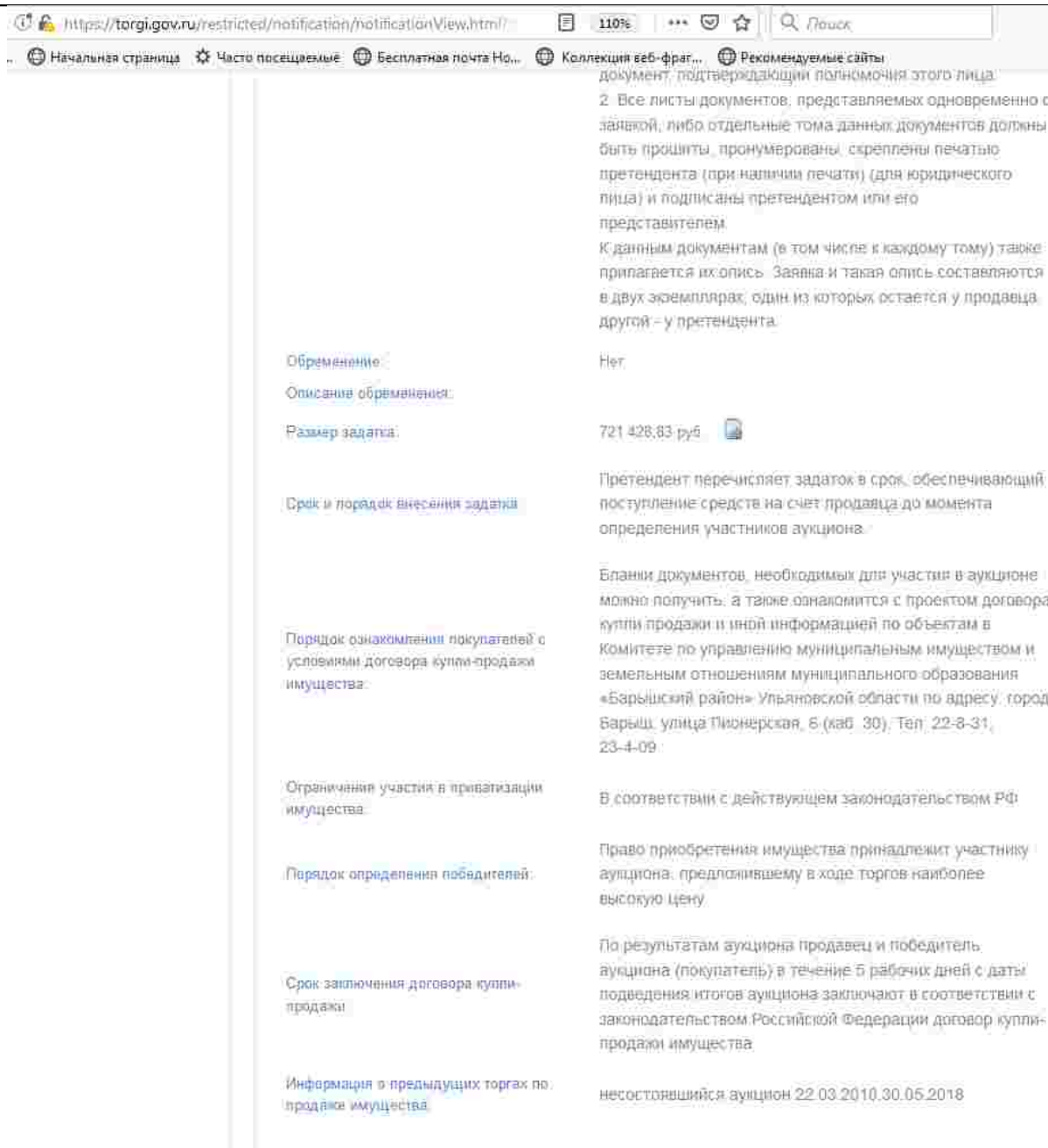
Тип имущества: Здание

Вид собственности: Муниципальная

Решение собственника о проведении торгов: решение Совета депутатов муниципального образования «Барышский район» Ульяновской области шестого созыва от 24.01.2018г. № 8/33 «О внесении изменений в прогнозный план (программу) приватизации муниципального имущества на 2018 год» и постановление администрации муниципального образования "Барышский район" №67-А от 12.02.2018 "Об условиях приватизации муниципального имущества"

Валюта лота: рубль

tps://yande... Начальная страница Часто посещаемые Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты • Приватизация муниципального имущества • Отчеты с результатами приватизации федерального имущества • Документы унитарных предприятий и «хозяйственных» обществ • Архив Основная информация • Разрешение официального сайта • Сайты субъектов РФ Справочная информация • О работе с сайтом • Для организаторов торгов • Публичные мероприятия • Полезная информация	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html/ 110% Поиск <table> <tr> <td>Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 650,67 кв.м., кадастровый номер 73:22:030203:265, а также земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административного здания, общая площадь 706 кв.м., кадастровый номер 73:22:030203:198</td><td></td></tr> <tr> <td>Наименование и характеристики имущества:</td><td></td></tr> <tr> <td>Страна размещения:</td><td>РОССИЯ</td></tr> <tr> <td>Место нахождения имущества:</td><td>Ульяновская обл. Барыш г. 45 Стрелковой Дивизии ул.</td></tr> <tr> <td>Детальное местоположение:</td><td>Ульяновская область: г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 19</td></tr> <tr> <td>Начальная цена продажи имущества:</td><td>3 607 144,17 руб.</td></tr> <tr> <td>Шаг аукциона:</td><td>180 357,2 руб.</td></tr> <tr> <td>Перечень представляемых покупателями документов:</td><td> 1. Одновременно с заявкой претенденты представляют следующие документы: юридические лица: заверенные копии учредительных документов, документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо); документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности; физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов. В случае если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица. 2. Все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, либо отдельные тома данных документов должны </td></tr> </table>	Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 650,67 кв.м., кадастровый номер 73:22:030203:265, а также земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административного здания, общая площадь 706 кв.м., кадастровый номер 73:22:030203:198		Наименование и характеристики имущества:		Страна размещения:	РОССИЯ	Место нахождения имущества:	Ульяновская обл. Барыш г. 45 Стрелковой Дивизии ул.	Детальное местоположение:	Ульяновская область: г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 19	Начальная цена продажи имущества:	3 607 144,17 руб.	Шаг аукциона:	180 357,2 руб.	Перечень представляемых покупателями документов:	1. Одновременно с заявкой претенденты представляют следующие документы: юридические лица: заверенные копии учредительных документов, документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо); документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности; физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов. В случае если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица. 2. Все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, либо отдельные тома данных документов должны
Здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 650,67 кв.м., кадастровый номер 73:22:030203:265, а также земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для административного здания, общая площадь 706 кв.м., кадастровый номер 73:22:030203:198																	
Наименование и характеристики имущества:																	
Страна размещения:	РОССИЯ																
Место нахождения имущества:	Ульяновская обл. Барыш г. 45 Стрелковой Дивизии ул.																
Детальное местоположение:	Ульяновская область: г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 19																
Начальная цена продажи имущества:	3 607 144,17 руб.																
Шаг аукциона:	180 357,2 руб.																
Перечень представляемых покупателями документов:	1. Одновременно с заявкой претенденты представляют следующие документы: юридические лица: заверенные копии учредительных документов, документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо); документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности; физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов. В случае если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица. 2. Все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, либо отдельные тома данных документов должны																

	 document, confirming the authority of this person. 2. All sheets of documents, submitted simultaneously with the application, or separate sheets of documents must be submitted, numbered, stapled (for the applicant (if there is a stamp) (for the legal entity) and signed by the applicant or its representative. To the documents (in addition to each sheet) also attached is their description. The application and such a description are submitted in two copies, one of which remains with the seller, the other - with the applicant. Deadline: Not. Description of the application: Not. Amount of the bid: 721 428.83 rub. Deadline and order of payment of the bid: The applicant pays the bid in cash, ensuring the receipt of funds to the seller's account by the moment of determining the auction participants. Order of familiarization of buyers with the terms of the purchase-sale agreement of the property: Blank documents, necessary for participation in the auction, can be obtained, as well as acquainted with the project of the purchase-sale agreement and other information about the objects in the Committee for management of municipal property and land relations of the municipal formation «Baryskiy district» Ulyanovsk region by address: city Baryskiy, street Pioneer, 6 (cab. 30), Tel. 22-8-31, 23-4-09. Restrictions on participation in privatization of property: In accordance with the legislation of the Russian Federation. Order of determination of bidders: The right of acquisition of property belongs to the participant in the auction, who has submitted the highest price. Deadline for conclusion of the purchase-sale agreement: By the results of the auction, the seller and the winner of the auction (buyer) within 5 working days from the date of announcement of the results of the auction conclude in accordance with the legislation of the Russian Federation the purchase-sale agreement of the property. Information on previous auctions of property: unsuccessful auction 22.03.2010, 30.05.2018

Уточнение данных по предложению №3

Федeral Service Of State Registr... (RU) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib...
 Яндекс: https://yande... | Начальная страница | Часто посещаемые | Бесплатная почта Но... | Коллекция веб-фраг... | Рекомендате

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	73:22:030203:265
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	15.11.2011
Площадь ОКС'а:	650,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7431937,21
Дата внесения стоимости:	01.11.2012
Дата утверждения стоимости:	13.11.2012
Дата определения стоимости:	17.11.2011
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 10
(ОКС) Тип:	Здание (Жилой дом, здание гостиницы)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
Дата обновления информации:	04.03.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	2769
Кадастровый номер:	73:22:030203:0027690001
Форма собственности:	
➤ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№73-73-05/023/2013-237 от 12.07.2013 (Собственность)	
➤ Особые отметки	
➤ Найти объект на публичной кадастровой карте:	

https://pkk5.rosreestr.ru/#x=5243863.363219792&y=7104511.7897

Интернет | Яндекс: https://yande... | Начальная страница | Часто посещаемые | Бесплатная почта Но...

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки = 73:22:030203:198 | Найти

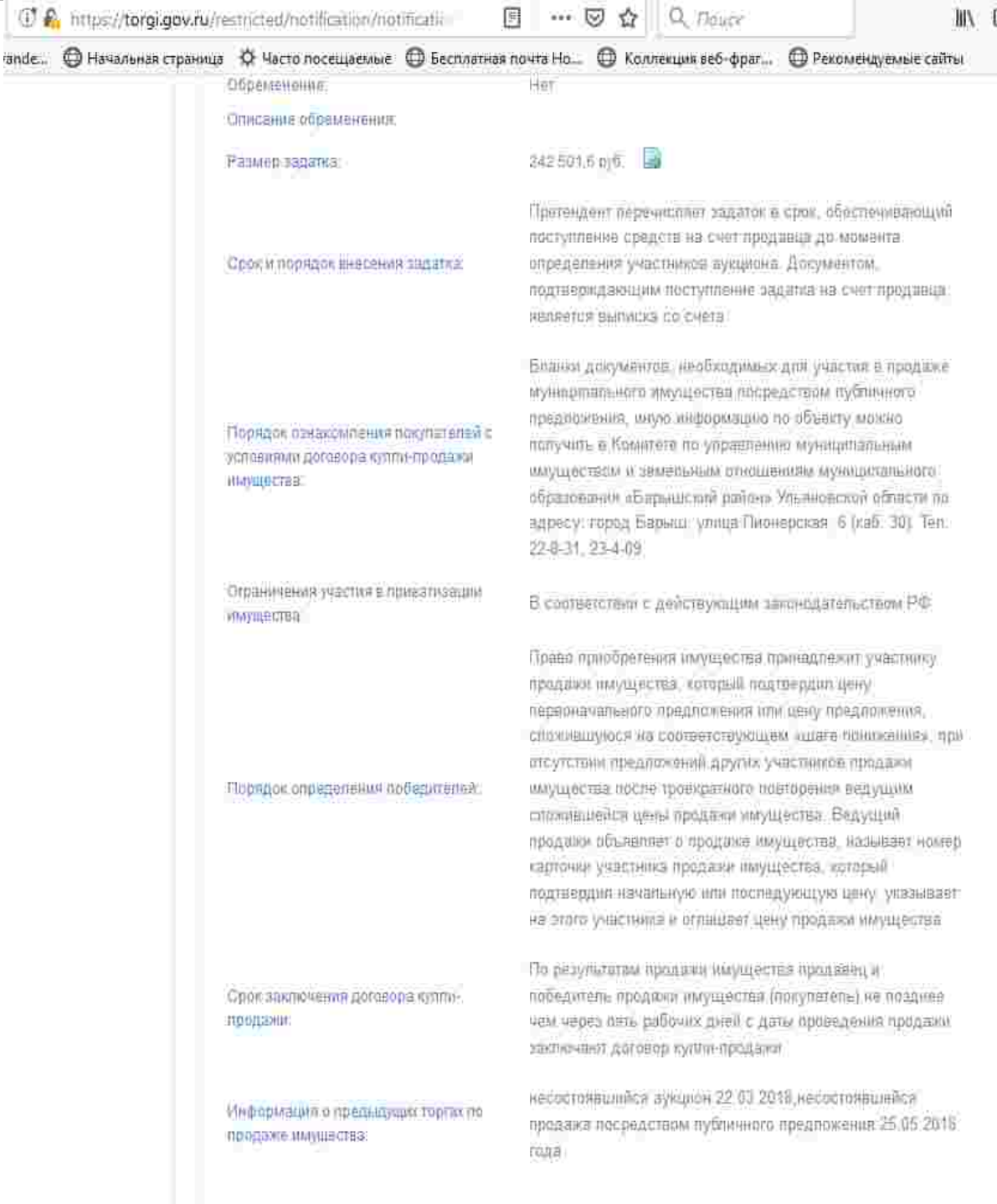
Земельные участки 1

73:22:030203:198
 обл. Ульяновская, г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии, дом 10
 План ЗУ → План УК → Поиск в границах объекта →

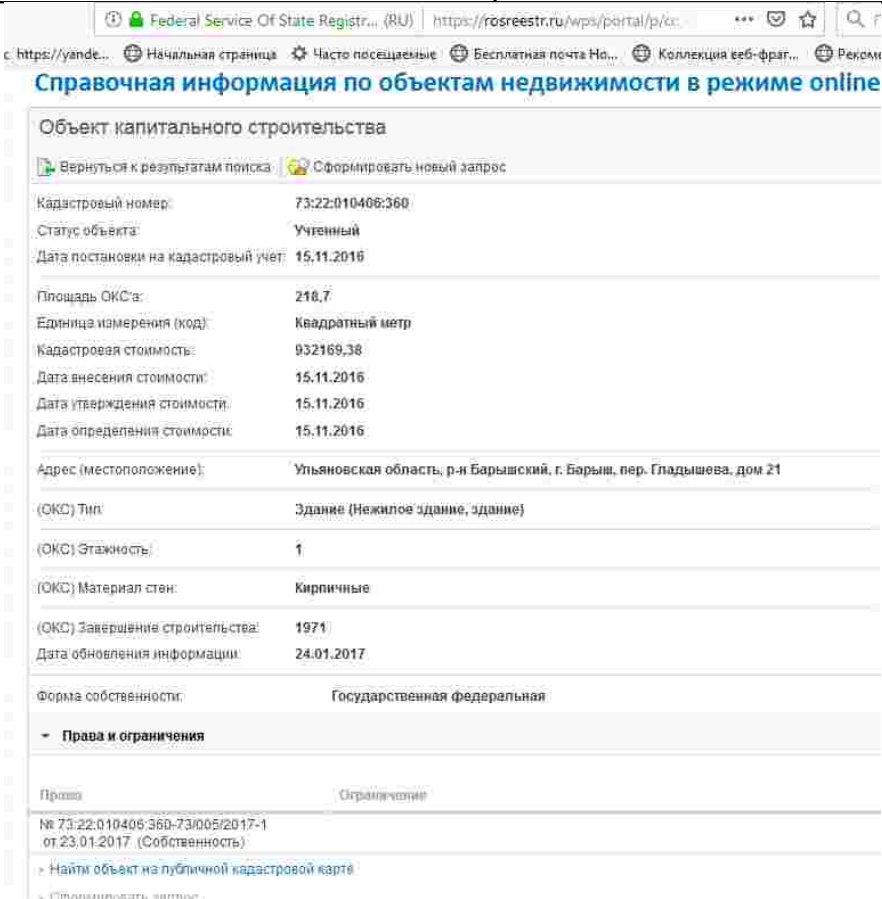
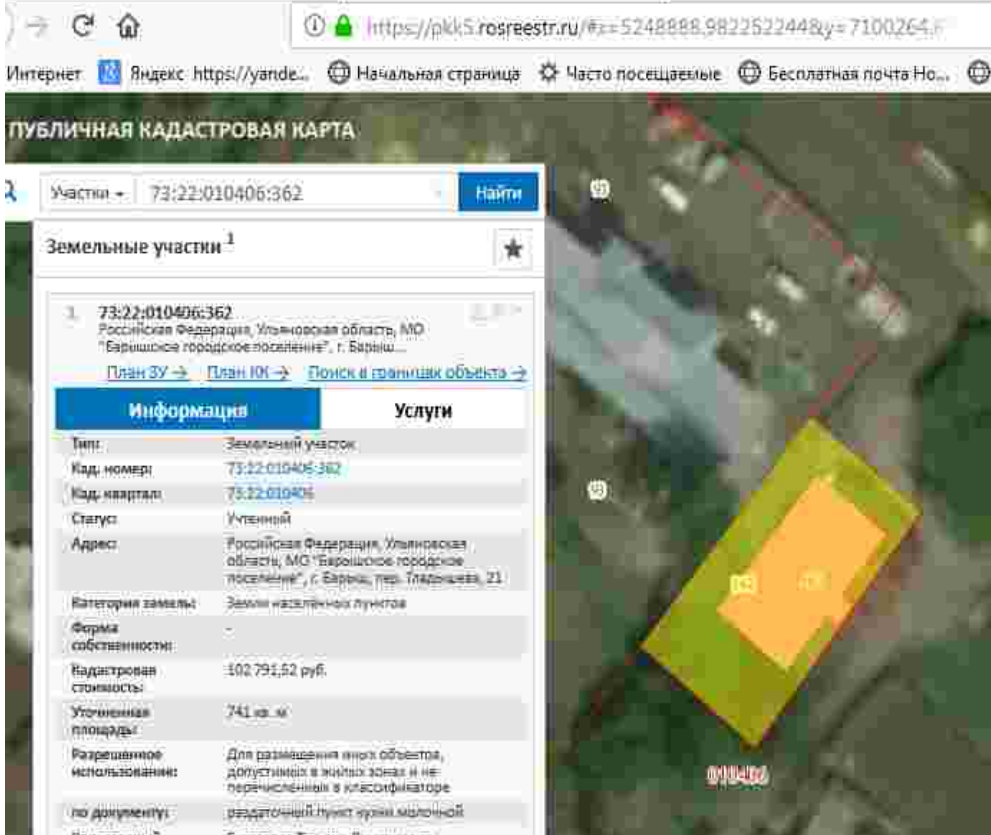
Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	73:22:030203:198
Кад. надел:	73:22:030203
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Ульяновская, г. Барыш, ул. 45 Стрелковой Дивизии, дом 10
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правового образования
Кадастровая стоимость:	1 076 579,22 руб.
Уточненная площадь:	706 кв. м
Разрешенное использование:	Для общего пользования (уличная сеть)
по документу:	Для административного здания
Кадастровый номер:	→
Дата постановки на учет:	22.07.2008
Дата изменения:	08.11.2015

Отчет об оценке № с15377-1 НЕДВИЖИМОСТИ: Недвижимое имущество согласно инвентаризационных 265
ведомостей №№ 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16), 6 от 26.04.2019 г.

	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notification... Поиск Начальная страница Частые посещения Бесплатная почта Коллекция веб-фр... Рекомендуемые сайты Детальная информация: Ульяновская область, г. Барыш, пер. Падышева, д. 21 Начальная цена продажи имущества: 1 212 508,04 руб. Минимальная цена: 688 254,02 руб. Шаг аукциона: 68 625,4 руб. Шаг понижения: 121 250,6 руб. 1. Одновременно с заявкой претенденты представляют следующие документы: юридические лица: заверенные копии учредительных документов; документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо); документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности; физические лица представляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов. В случае если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица. 2. Все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, либо отдельные тома данных документов должны быть прошиты, пронумерованы, скреплены печатью претендента (при наличии печати) (для юридического лица) и подписаны претендентом или его представителем. К данным документам (в том числе к каждому тому) также прилагается их копии. Заявка и такие копии составляются в двух экземплярах, один из которых остается у продавца, другой – у претендента. Перечень представляемых покупателем документов: Обременение: Нет. Описание обременения: Размер задатка: 242 501,6 руб.

	 The screenshot shows a web browser window with the URL https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notifications/. The page is titled "Обременение" (Encumbrance) and lists various details of a public procurement process. The details are as follows: Обременение: Нет Описание обременения: Размер задатка: 342 501,6 руб. Срок и порядок внесения задатка: Претендент перечисляет задаток в срок, обеспечивающий поступление средств на счет продавца до момента определения участника аукциона. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет продавца, является выписка со счета. Порядок ознакомления покупателей с условиями договора купли-продажи имущества: Видны документы, необходимые для участия в продаже муниципального имущества посредством публичного предложения, иную информацию по объекту можно получить в Комитете по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям муниципального образования «Барышский район» Ульяновской области по адресу: город Барыш, улица Пионерская 6 (каб. 30). Тел: 22-8-31, 23-4-09. Ограничения участия в приватизации имущества: В соответствии с действующим законодательством РФ. Порядок определения победителя: Права приобретения имущества принадлежит участнику продажи имущества, который подтвердил цену первоначального предложения или цену предложения, сложившуюся на соответствующем «шаге понижения», при отсутствии предложений других участников продажи имущества после трехкратного повторения ведущим отбившейся цены продажи имущества. Ведущий продажи объявляет о продаже имущества, называет номер карточки участника продажи имущества, который подтвердил начальную или последующую цену, указывает на этого участника и оплачивает цену продажи имущества. Срок заключения договора купли-продажи: По результатам продажи имущества продавец и победитель продажи имущества (покупатель) не позднее чем через пять рабочих дней с даты проведения продажи заключают договор купли-продажи. Информация о предыдущих торгах по продаже имущества: несостоявшийся аукцион 22.03.2018, несостоявшийся продажа посредством публичного предложения 25.05.2018 года.

Уточнение данных по предложению №4

	 Уточнение данных по предложению №4 Объект капитального строительства Кадастровый номер: 73:22:010406:360 Статус объекта: Учтенный Дата постановки на кадастровый учет: 15.11.2016 Площадь ОКС'а: 218,7 Единица измерения (код): Квадратный метр Кадастровая стоимость: 932169,38 Дата внесения стоимости: 15.11.2016 Дата утверждения стоимости: 15.11.2016 Дата определения стоимости: 15.11.2016 Адрес (местоположение): Ульяновская область, р-н Барышский, г. Барыш, пер. Гладышева, дом 21 (ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, здание) (ОКС) Этажность: 1 (ОКС) Материал стен: Кирпичные (ОКС) Завершение строительства: 1971 Дата обновления информации: 24.01.2017 Форма собственности: Государственная федеральная Права и ограничения № 73:22:010406:360-73:005/2017-1 от 23.01.2017 (Собственность) Найти объект на публичной кадастровой карте																										
	 ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА Участки: 73:22:010406:362 Земельные участки 1 73:22:010406:362 Российская Федерация, Ульяновская область, МО "Барышское городское поселение", г. Барыш... План ЗУ → План ЮК → Поиск и границы объекта → <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th><th>Услуги</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td><td></td></tr> <tr> <td>Кад. номер: 73:22:010406:362</td><td></td></tr> <tr> <td>Кад. квартал: 73:22:010406</td><td></td></tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td><td></td></tr> <tr> <td>Адрес: Российская Федерация, Ульяновская область, МО "Барышское городское поселение", г. Барыш, пер. Гладышева, 21</td><td></td></tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td><td></td></tr> <tr> <td>Форма собственности: -</td><td></td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 102 791,52 руб.</td><td></td></tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 741 кв. м</td><td></td></tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для размещения иного объекта, допустимых в этих зонах и не перечисленных в классификаторе</td><td></td></tr> <tr> <td>по документу: раздаточный пункт урбуса малочисной</td><td></td></tr> <tr> <td>Наименование: Боталова Татьяна Львовна</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 73:22:010406:362		Кад. квартал: 73:22:010406		Статус: Учтенный		Адрес: Российская Федерация, Ульяновская область, МО "Барышское городское поселение", г. Барыш, пер. Гладышева, 21		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: -		Кадастровая стоимость: 102 791,52 руб.		Уточненная площадь: 741 кв. м		Разрешенное использование: Для размещения иного объекта, допустимых в этих зонах и не перечисленных в классификаторе		по документу: раздаточный пункт урбуса малочисной		Наименование: Боталова Татьяна Львовна	
Информация	Услуги																										
Тип: Земельный участок																											
Кад. номер: 73:22:010406:362																											
Кад. квартал: 73:22:010406																											
Статус: Учтенный																											
Адрес: Российская Федерация, Ульяновская область, МО "Барышское городское поселение", г. Барыш, пер. Гладышева, 21																											
Категория земель: Земли населенных пунктов																											
Форма собственности: -																											
Кадастровая стоимость: 102 791,52 руб.																											
Уточненная площадь: 741 кв. м																											
Разрешенное использование: Для размещения иного объекта, допустимых в этих зонах и не перечисленных в классификаторе																											
по документу: раздаточный пункт урбуса малочисной																											
Наименование: Боталова Татьяна Львовна																											

№	Недвижимое имущество согласно инвентаризационной ведомости № 5 (кроме п. 7,8,9,11,12,16)																																		
1	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pZDBUsIwElafxnM2DRXKLQKDDgqCoKSXThoybZk27YTE0bc3aevgBTiYyWV3_93v30Ux2qNY8c8i46aoFS9dzOL7ZL4ezPBkgBfzNR4CfaILTPAcYBuij6uCFUbx_fqdwPfdhUfB9cdXEPghsBbvAVhzuQwAfxIMR0Ei9V0GwHdEHh_XgYBAEZvfoaoldF1WUqN2B28Sa5FToU_pK-e2jgx341EbEKnyXL38jDb-FJqi_JQqMxx_Bh-SJStEBuSMYRjCJAjjAmJffHLzM9jfybyDsGMtrJN2_Qohek0eW1Pspcbrk3S1Kei04dR19VSm19yY0TOt_LLJU YkCkmHMaUIVS9qk6PnT8fSCVslWquhEyct15Rthuk_hBnRr-6C6DdpMhyc-5xaSuM1b1Z3jizPbOpdnsoXqtqRC7-H1Z27CA!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=73:5:21001:339&dbName=firLite&region_key=173 Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online Объект капитального строительства Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос <table> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>73.05.021001:339</td></tr> <tr> <td>Статус объекта:</td><td>Ранее учтенный</td></tr> <tr> <td>Дата постановки на кадастровый учет:</td><td>15.11.2013</td></tr> </table> <table> <tr> <td>Площадь ОКС:</td><td>20,2</td></tr> <tr> <td>Единица измерения (код):</td><td>Квадратный метр</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td><td>12592,36</td></tr> <tr> <td>Дата внесения стоимости:</td><td>17.06.2014</td></tr> <tr> <td>Дата утверждения стоимости:</td><td>17.06.2014</td></tr> </table> Адрес (местоположение): Ульяновская область, рп. Барсумский, с. Урено-Карпимское, ул. Школьная, д. 1 <table> <tr> <td>(ОКС) Тип:</td><td>Здание (нежил. здание, Автозаправочная станция)</td></tr> <tr> <td>(ОКС) Этажность:</td><td>1</td></tr> <tr> <td>(ОКС) Материал стен:</td><td>Кирпичные, Металлические</td></tr> <tr> <td>(ОКС) Завершение строительства:</td><td>1997</td></tr> <tr> <td>Дата обновления информации:</td><td>31.03.2019</td></tr> </table> Ранее присвоенные номера <table> <tr> <td>Инвентарный номер:</td><td>000058</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>73:05:021106:0086:0000580000</td></tr> <tr> <td>Условный номер:</td><td>73:05:021106:0018:0000580000</td></tr> </table> Форма собственности: Права и ограничения <table> <tr> <td>Право:</td><td>Ограничение</td></tr> </table> № 73:73-10/003-2018-143 от 06.02.2018 (Собственность) № 73.05.021001:339-73/010/2017-2 от 27.10.2017 (Ипотека) Найти объект на публичной кадастровой карте	Кадастровый номер:	73.05.021001:339	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	15.11.2013	Площадь ОКС:	20,2	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	12592,36	Дата внесения стоимости:	17.06.2014	Дата утверждения стоимости:	17.06.2014	(ОКС) Тип:	Здание (нежил. здание, Автозаправочная станция)	(ОКС) Этажность:	1	(ОКС) Материал стен:	Кирпичные, Металлические	(ОКС) Завершение строительства:	1997	Дата обновления информации:	31.03.2019	Инвентарный номер:	000058	Кадастровый номер:	73:05:021106:0086:0000580000	Условный номер:	73:05:021106:0018:0000580000	Право:	Ограничение
Кадастровый номер:	73.05.021001:339																																		
Статус объекта:	Ранее учтенный																																		
Дата постановки на кадастровый учет:	15.11.2013																																		
Площадь ОКС:	20,2																																		
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																		
Кадастровая стоимость:	12592,36																																		
Дата внесения стоимости:	17.06.2014																																		
Дата утверждения стоимости:	17.06.2014																																		
(ОКС) Тип:	Здание (нежил. здание, Автозаправочная станция)																																		
(ОКС) Этажность:	1																																		
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные, Металлические																																		
(ОКС) Завершение строительства:	1997																																		
Дата обновления информации:	31.03.2019																																		
Инвентарный номер:	000058																																		
Кадастровый номер:	73:05:021106:0086:0000580000																																		
Условный номер:	73:05:021106:0018:0000580000																																		
Право:	Ограничение																																		

2

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNU8IwE...

Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	73:14:030106:566
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	15.11.2011
Площадь ОКСа:	182,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	822748,86
Дата внесения стоимости:	01.11.2012
Дата утверждения стоимости:	13.11.2012
Дата определения стоимости:	17.11.2011
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р-н. Сенгилевский, г. Сенгилей, ул. Красноармейская, д. 69, к. А
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, здание гаража)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1991
Дата обновления информации:	31.03.2019

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	007093
Инвентарный номер:	9519
Кадастровый номер:	73:14:030106:007:009519:0001

Форма собственности:

→ **Права и ограничения**

Против	Отсутствует
№ 73:01/07-37/2004-478 от 29.04.2004 (Собственность)	

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNU8IwE0P01nrPpp3CLwKCDgiAo6aWThkxbpk07IXH035u0dfACHMzksm_fvvd2UYL2KJHss8yZLhvJKlvTJErn62CGJwFezNc4BvJEFtjHc4BtiD6uEIYYJf-ZtwQ3DxceATufXLWYeDcILultE2pDxingR4JJ4C1W0-0IyMaH9-el5wFg9OY0eCO1aqPKKETv4E0wxQvC3Sfd99TVqf5uBaITmk2Xu5eH2ca1MINWh1Lm1sfJsEMqTY1o7I9xMAYfMETjMlpcU4nc6dE_iqy3oFoZ0cEmOwque07RmJMY6JopnbbNqez54ahHIRD617nVvGBb8WWBURjFYW-jdSVqIQdWkx37fK4Qkps6U0xykdpsA6PqNsjcIc4ew-q2gG6TMi_0ecbChmujhrCstWEHz7be7aF8ret7_-L_ATC5Jik/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=73:14:30106:566&dbName=firLite&region_key=173

3

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLbsMgE77xt1orRKmzSvNviCMFnZjmxsEajavy_YrtJLkkOBy8z07syCYnRAsRKfeSpMXilROMziAZ-vezMS9chiviZDTJ_pgoRkjuGujz5uCIYExf_pdwLfj68cil1_fNMiCu4IfMR7JsyFHHJMniihWCxmu7GmG5C_P6yDAKMCdr6GbJSRldFARqxB7wFoWVGpf9IXz03mJvvGhCL6JQv96-Ps40vJTYvjrlKnY8f145c2RKxYTghowkO3CUTQsa-qCH189ifiaK1YfZbaGibnECaVpNV9gyd3AhteF2d81bfH7esBjC_zrWRmdjBlyPIIAzC1saYAkPQnapKTm0-D0BJWyZaKAncZesURbNB4j_i4tGt7gBuNsnTzFx6HG2lsboLK2oXtvOsy_0B529lOQqvvh849MMM/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=73:18:20201:119&dbName=firLite&region_key=173

Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	73:18:020201:119
Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	15.11.2011
Площадь ОКО/а	50,9
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	99389,16
Дата внесения стоимости	01.11.2012
Дата утверждения стоимости	13.11.2012
Дата определения стоимости	17.11.2011
Адрес (местоположение)	Ульяновская область, р-н Тереньгульский, рп. Тереньга, ул. Сырановое шоссе, д. 1-Б
ОКО Тип:	Здание (Нежилое здание, ПУНКТ ВРЕМЕННОГО ХРАНЕНИЯ)
ОКО Этажность	1
ОКО Материал стен	Из прочих материалов
ОКО Ввод в эксплуатацию	2006
ОКО Завершение строительства	2006
Дата обновления информации	31.03.2019

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	001312
Инвентарный номер	1312

Форма собственности

Права и ограничения

Предыдущее Отказано

№ 73:18-04/023/2019-429 от 28.07.2019
 (Собственность)

найти объект по кадастровому или инвентарному номеру

4

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pV8NU8fwj:

Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фрат... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	73.07.060204.480
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	12.09.2013

Площадь ОКС:	25,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	14184,77
Дата внесения стоимости:	17.06.2014
Дата утверждения стоимости:	17.06.2014

Адрес (местоположение): Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна, ул. Красномарейская, д.2-В

(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Пункт временного хранения и реализации газовых баллонов СУГ)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Деревянный
Дата обновления информации:	31.03.2019

Ранее присвоенные номера:

Инвентарный номер:	001771
Условный номер:	73.07.050209.115.0017710001

Форма собственности:

➤ Права и ограничения

Предыдущее

№ 73.73-10.019-2009-082 от 18.06.2009
 (Собственность)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pV8NU8IwEP01nrPphwVuERh0UBAEpb100pBpw7RpJySO_nsTUgcvwMFMlvv27XtvF2VohzJJP0VJtWglrW2dZvf5bBVN8TjC89kKJ0CeyByHeAawidHHVciSo-w_85bg5uHCl2Dns6sW4-AGwUW8ZZLakEkO-JFgEgXz5WQzBLIO4f15EQQAGL05DdZKrdq65gqlD_GqWIVYe6Qms81bn-7jhKx2SSL7YvD9O1axVG1HshS-vjZOg-16ZBaRKOIBIDAFEo2gArql46fTSP4rUW6RaGX6CTXHgTHtO1Zoj7-maKp137VF4fjz0qOJc_zp3mlV0w78sgIN4EHsbrWvecNmz2uLg87mCS2aaQIHJeG6z9Yz6tEHhDnH26Fe3hd9EIJU-z1jYMG1UH5Z2Nmzv2TXbHYjXphmEF_8PktmFQ!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=73:7:50204:480&dbName=firLite&region_key=173

5

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNU8IwE

Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	73:22:010207:322
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.02.2014

Площадь ОКС:	200,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	538365,28
Дата внесения стоимости:	11.02.2014
Дата утверждения стоимости:	12.02.2014

Адрес (местоположение): Ульяновская область, г. Барыш, ул. Механизаторов, д. 71

(ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание; непостоянное отделение, опад баллонов с принадлежностями)

(ОКС) Этажности: 1

Дата обновления информации: 31.03.2019

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	003446
Условный номер:	73:22:010207:7:0034460003

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 73-73-05-054-2010-418 от 24.01.2011 (Собственность)	

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNU8IwEP01nrNJqRVuERh0UJAvJb100pBpy7RpJySO_nuTtg5egIOZXPbt2_feLorRHsWKfxYZN0WteOlqFt8ns9VgiscDPJ-tcAT0mc5xgGcA2xB9XCUsMYr_M-8Ifh4uPApuPr5qMSY3CD7iLRPmQkYJ4CeK6YDM15PtEOg6gPeXBSEAGG28hqiV0XVZSo3YHWwk1yKnw_h_Sd09tnZjvRiI2ppNksXt9nK59K7VFeShU5ny8DD8kylaIRcGikBFgIBCNAtIuomXm9dgfRd5ZMKOtBGGbHqUwHSev7Un2dMO1SZr6VHT8cNihWkrz69wYkfOt_HIAiYIw7GyMKWUIVc-q02OXzxdSCVulmishE5etZ5TtBqk_xNmjX90V0G5SZLk5zzjYcmN1H5Y3Lmzv2VS7PRRvVfUQXPw_eRvpCg!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=73:22:10207:322&dbName=firLite&region_key=173

6

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/z1/pVBNc4IwEP01PWcDCNVbqo7t2Gr9ag0XJsQM4EBgYtJp_30TwLEX9dBMLvv27XtvF8Voj2LJvoqM6aKWrlQ1jcNktgqmeBzg-WyFIyAvZI59PAPYDtDnTcIso_g_85bg5uHKI2Dn45sWY-8OwUW8Z0JtyCgB_EwwCbz5crIdAln78PG68DwAjDZOg9dSq7oshUL0ATaCKZ4T7g7puqe2TvRPIxAdk0my2L09TdeulZqiPBQysz5Ohh0SaSpEI38E4QgCwOCNhuHANZXInB79o8g6C6qVES1s0qPguuPktTmJnq6Z0klTn4qOPxh2qBJCn50bzXO2Fd8W8MMoCjobrUtRCdmz6vTY5XOFkNxUqWKS8Rm6xllu0HqDnHx6Fe3BbSbFFmuLzMWNIwb1YdljQ3bezbVbg_Fe1U9-lf_L-zJISM!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=Z6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCObjectDataController==/?object_data_id=73:6:40102:965&dbName=firLite&region_key=173

Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	73:06:040102:985
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.10.2013:
Площадь ОКС:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр:
Адрес (местоположения):	Ульяновская область, Кузатовский район, р.п. Кузатово, ул.Красноармейская, д.72
(ОКС) Тип:	Спорудение (Автомобильная заправочная станция на оживленном газе)
Дата обновления информации:	31.03.2018

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	002529
Кадастровый номер:	73:06:040102:500.0025290000
Условный номер:	73-73-06/072/2011-403

Форма собственности

Права и ограничения

Права	Ограничения
№ 73-73-06/081/2012-555 от 26.12.2012 (Собственность)	№ 73:06:040102:985-73/003/2018-1 от 01.02.2018 (Иные ограничения (обременения) прав)

Найти объект на публичной кадастровой карте:

13

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNc4IwEP01PWcDCuotRcd2bLV-tYYLE2IGcCAwMem0_74J0LEX9dBMLvv27XtvF8XogGLJPouM6aKWRLQ1jYNkvh7McDTAi_kah0CeyQL7eA6wG6Kpm4QVRvF_5i3BzcOVR8DOxzctIu8OwUW8Z0JtyDAB_EQwGXil1XQ3BrLx4f1l6XkAGG2dBq-IVnVZCoXoA2wFUzwn3B3Sdc9tnejvRiAakWmy3L8-zjaulZqiPBYys5Ohh0TaSpEQ38Cwwl4GEMwGQWup0Tm5OgfQdY5UK2MaGGTngTXHSevzVn0dM2UTpr6XHT84bhDIRD617jRPGc78WUBHIY46Gy0LkUIZM-q01MXzxVCclOlikkuEputZ5TtAqm7w8Wj39wW0G5SZLm-zFjYcG1UH5Y1Nmzv2VT7AxRvVTXyr_4fNtxf4g!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=73:5:21106:86&dbName=firLite&region_key=173

Бесплатная почта. Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	73:05:021106:86
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	31.03.2008

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового назначения
Площадь:	3268
Единица измерения (код):	Квадратный метр

Кадастровая стоимость:	3776188,91
Дата внесения стоимости:	29.02.2012
Дата утверждения стоимости:	01.01.2011

Адрес (местоположение): обл. Ульяновская, р-н Карголинский, с. Урено-Карлинское, ул. Школьная, дом 1

Дата обновления информации: 31.03.2019

Ранее присвоенные номера:

Инвентарный номер:	Отсутствует

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 73-73-10-003/2013-144 от 06.02.2013 (Собственность)	№ 73:05:021106:86-73:010/2017-2 от 27.10.2017 (ипотека)

Найти объект на публичной кадастровой карте

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNc4IwEP01PWcDCuotRcd2bLV-tYYLE2IGcCAwMem0_74J0LEX9dBMLvv27XtvF8XogGLJPouM6aKWRLQ1jYNkvh7McDTAi_kah0CeyQL7eA6wG6Kpm4QVRvF_5i3BzcOVR8DOxzctIu8OwUW8Z0JtyDAB_EQwGXil1XQ3BrLx4f1l6XkAGG2dBq-IVnVZCoXoA2wFUzwn3B3Sdc9tnejvRiAakWmy3L8-zjaulZqiPBYys5Ohh0TaSpEQ38Cwwl4GEMwGQWup0Tm5OgfQdY5UK2MaGGTngTXHSevzVn0dM2UTpr6XHT84bhDIRD617jRPGc78WUBHIY46Gy0LkUIZM-q01MXzxVCclOlikkuEputZ5TtAqm7w8Wj39wW0G5SZLm-zFjYcG1UH5Y1Nmzv2VT7AxRvVTXyr_4fNtxf4g!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=73:5:21106:86&dbName=firLite&region_key=173

тYYLE2IGcCAwMem0_74J0LEX9dBMLvv27XtvF8XogGLJPouM6aKWRLQ1jYNkvh7McDTAi_kah0CeyQL7eA6wG6Kpm4QVRvF_5i3BzcOVR8DOxzctIu8OwUW8Z0JtyDAB_EQwGXil1XQ3BrLx4f1l6XkAGG2dBq-IVnVZCoXoA2wFUzwn3B3Sdc9tnejvRiAakWmy3L8-zjaulZqiPBYys5Ohh0TaSpEQ38Cwwl4GEMwGQWup0Tm5OgfQdY5UK2MaGGTngTXHSevzVn0dM2UTpr6XHT84bhDIRD617jRPGc78WUBHIY46Gy0LkUIZM-q01MXzxVCclOlikkuEputZ5TtAqm7w8Wj39wW0G5SZLm-zFjYcG1UH5Y1Nmzv2VT7AxRvVTXyr_4fNtxf4g!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=73:5:21106:86&dbName=firLite&region_key=173

14

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDBUsIwEP0az9m0hQq3CAw6KAiCkl4yaci0Zdq0ExJH_96krYMX4GAml3379r23ixK0R4nin0XGTVut/p/z1/pVDBUsIwEP0az9m0hQq3CAw6KAiCkl4yaci0Zdq0ExJH_96krYMX4GAml3379r23ixK0R4nin0XGTVErXrqaJkM2X0czPInwYr7GMZAnssAhngNsB-jjKmGFUfKfeUfw83DhEXDzyVWLSXCD4CPeMqEuZMwAPxJMomCxmm5HQDYhvD8vgwAAozevIWpldF2WUiN6B2-Sa5ET4Q_pu6e2Zua7kYhOyJQtdy8Ps41vpbYoD4XKnI-X4QembIVoHI5xNIYQMAzHEcS-qWXm9egfRd5ZUKOtGgBhQUwHSev7Un2dMO1YU19Kjr-YNShWkrz69wYkfOt_HJAFA6GQWdjTCKrqXpWnR67fL6QStgg1VwJyVy2nlG2G6T-EGePfnVXQLtJkeXmPONGk4zVfVjeuLC9Z1Pt9lC8VtV9ePH_AD5nPIQ!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30V LN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCObjectDataController==/?object_data_id=73:14:30106:407&dbName=firLite&region_key=173

Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	73:14:030106:407
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.10.2008

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	831,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр

Кадастровая стоимость:	266664,98
Дата внесения стоимости:	29.02.2012
Дата утверждения стоимости:	01.01.2011

Адрес (настроеножение):	Ульяновская область, р-н. Сенгилевский, г. Сенгилей, ул. Красная, д. 89 А
Дата обновления информации:	31.03.2019

Форма собственности:

Права и ограничения

Права:	Ограничения:
№ 73-73-04/017/2010-024 от 04.02.2010 (Собственность)	

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDBUsIwEP0az9m0hQq3CAw6KAiCkl4yaci0Zdq0ExJH_96krYMX4GAml3379r23ixK0R4nin0XGTVut/p/z1/pVDBUsIwEP0az9m0hQq3CAw6KAiCkl4yaci0Zdq0ExJH_96krYMX4GAml3379r23ixK0R4nin0XGTVErXrqaJkM2X0czPInwYr7GMZAnssAhngNsB-jjKmGFUfKfeUfw83DhEXDzyVWLSXCD4CPeMqEuZMwAPxJMomCxmm5HQDYhvD8vgwAAozevIWpldF2WUiN6B2-Sa5ET4Q_pu6e2Zua7kYhOyJQtdy8Ps41vpbYoD4XKnI-X4QembIVoHI5xNIYQMAzHEcS-qWXm9egfRd5ZUKOtGgBhQUwHSev7Un2dMO1YU19Kjr-YNShWkrz69wYkfOt_HJAFA6GQWdjTCKrqXpWnR67fL6QStgg1VwJyVy2nlG2G6T-EGePfnVXQLtJkeXmPONGk4zVfVjeuLC9Z1Pt9lC8VtV9ePH_AD5nPIQ!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30V LN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCObjectDataController==/?object_data_id=73:14:30106:407&dbName=firLite&region_key=173

15

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/tut/p/z1/pVBnc4IwEfi

Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	73:07:050209:115
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.11.2005

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)
Площадь:	3300
Единица измерения (код):	Квадратный метр

Кадастровая стоимость:	4614027
Дата внесения стоимости:	27.04.2012
Дата утверждения стоимости:	27.04.2012

Адрес (местоположение):	Ульяновская область, Майнский район, р.п. Майна; ул. Красноармейская
Дата обновления информации:	31.03.2015

Ранее присвоенные номера:

Инвентарный номер:	Отсутствует

Форма собственности:

✦ **Права и ограничения**

Право:	Ограничение
№ 73-73-10/027/2012-483 от 08.07.2012 (Собственность)	

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/tut/p/z1/pVBnc4IwEP01PWcDIsvbqo7t2Gr9ag0XJsQM4EBgYtJp_30TwLEX9dBMLvv27XtvF8Voj2LJvoqM6aKWrlQ1jYfJbDWY4vEAz2crHAJ5IXPs4xnANkCfNwLjOL_zFuCm4crj4Cdj29ajL07BBfxngm1IcME8DPBZODN15NtBGTtw8frwvMAMNo4DV5LrepyFARb9gIpnHouDuk657aOte_jUB0TCbJYvf2NF27VmqK8IDIZPo4GXZIpKkQDf0RhCMIwINohHHgmKpkTo_-UWSdBdXKiBY26Vfw3XHy2pxET9dM6aSpT0XHD6IOVULos3Ojec624tsCQz-Khp2N1qWohOxZdXrs8rlCSG6qVDHJRWKz9Yyy3SB1h7h49KvbAtpNiizXlXkLG66N6sOyxobtPZtqt4fivaov_Flarc04/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=73:7:50209:115&dbName=firLite&region_key=173

17

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNU8IwF...

Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	73:18:020201:74
Статус объекта:	Уплативший
Дата постановки на кадастровый учет:	18.03.2010
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения газопроводов
Площадь:	2808
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	860171,18
Дата введения стоимости:	29.02.2012
Дата утверждения стоимости:	01.01.2011
Адрес (местоположение):	Ульяновская область, р.п. Тереньгульский, р.п. Тереньга, ул. Сызранское шоссе, д. 15
Дата обновления информации:	31.03.2019
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 73-73-04/2010-137 от 17.09.2010 (Собственности)	
Найти объект на публичной кадастровой карте	

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVBNU8IwFPw1npO0xQK3CAw6KMiXkl4yaXjTlmmTTkge_fcmbR28CAeTXHbfvrf7ghJ0QIkSH0UmTFErUTrMkns-X0czMonIYr4mMaZPdEFCMs4N0DvVwUrgpL_9DuB78d_HIpdf3LVYhLcEPiIt0yYCxlzTB4poVGwWE13I0w3IX57XgYBxgRt_QxZK6PrsgSN2B3egtAyp9J_pK-eW8zNVwOITeiUL_cvD7ONL6W2KI-FypyPHYOOXNkKsTgck-EYB-6ScRz5mobMj2O_BorOgRltoaVtegJpOk1e2zP0ciO04U19Ljr9YNSxGsD8GDdG5mIHn46IYZIadjbGIFCB6IV1eurieQBK2irVQkngLluVKNsFUv8PF49-cwdwu0mR5ebS42grjdV9WNG4sL1nU-0PuHitqmH45_sGLr9kzQ!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=73:18:20201:74&dbName=firLite&region_key=173

18

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLTsMw...

Бесплатная почта Но... Коллекция веб-фраг... Рекомендуемые сайты

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер	73:24:021101:3002
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	28.10.2016
Площадь ОКС/а	793,4
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Адрес (местоположение)	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, юго-восточные здания АГЗС по 10 пр-ду Инженерному
ОКС/ Тип	Созрушение (Нежилое здание, объект по обслуживанию автомобилей)
Дата обновления информации	31.03.2019
Форма собственности	Частная

Права и ограничения

Вид	Отдано в аренду
№ 73/73/001-73/001/253/2016-333/11 от 08.12.2016 (Собственность)	

Особые отметки

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDLTsMwEPwazl4n6fNm2qqgQkufNLIYjmslqRIncm0Ed76BD-RLsJOgcm17wPJIZ2dnZhdFaI8iyd6yhOmslCy3dRh16XQZTPAowLPpEveAPJIZ9vEUYNBr1cJC4yi_8xbgpuHC4-AnY-uWoy8GwQX8ZZJaEP2KOAHgkngzRbjzQDIyofd09zzADBaOw1eSq3KPBcKhXewFkzxlHB3SNc91TXVH5VA4YiM6Xz7fD9ZuVZssvyQycT6OBI2oNIUKPz-_Or5Qy8Ygocx4KEPUC-jROI0wz-qrLEJtTKihk18FFw3nLQ0J9HSNV0aVuUpa_idQYMQIfSve6V5yjb3QLdYNDHjY3WuSiEbFlfGwyukJlbopYMcKfTdlAR15vEbtjnD3a9W0B9SZZkurzjIUN10a1YVllw7aeVbHdQ_ZSFH3_4v8BG04tXQ!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=73:24:21101:3002&dbName=firLite&region_key=173

Справочники

Приволжский центр
 методического и информационного
 обеспечения оценки

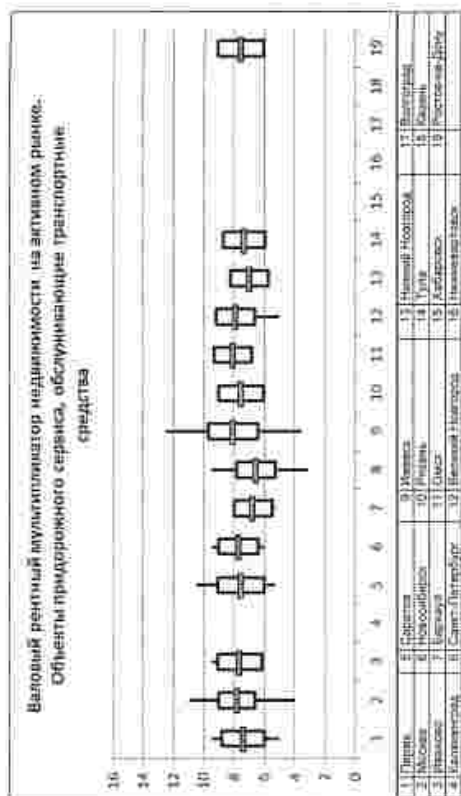
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
 НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ I ЧАСТЬ II
 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
 НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
 ОБЪЕКТОВ

Издание четвертое
 Актуализированное
 и расширенное

Таблицы
 Графики
 Гистограммы

Нижний Новгород, 2016



7.5.2. Недвижимый рынок

Значения валового рентабельного мультипликатора
 недвижимости, усредненные по городам России, и
 границы доверительных интервалов

Таблица 21

Класс объектов	Недвижимый рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальный производственно-складской объекты	8,48	8,10 - 8,86
1.2 Специализированный высокоскоростные складские объекты	8,60	8,18 - 9,01
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,40	8,09 - 8,50
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	9,01	8,51 - 9,52
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,41	8,01 - 8,80

Приволжский центр
 методического и информационного
 обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
 НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
 ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
 скидки для сравнительного подхода

Значения скидки на торг в конкретных городах и
 границы интервалов⁴⁸

Таблица 186

Скидки на арендные ставки по мнению сотрудников банков на активном рынке. 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	9%	6%	12%
2	Санкт-Петербург	8%	6%	10%
3	Самара	8%	5%	10%
4	Москва	-	-	-
5	Воронеж	8%	8%	11%
6	Екатеринбург	8%	5%	10%
7	Челябинск	7%	4%	10%
8	Иркутск	7%	4%	10%
9	Иваново	6%	6%	11%
10	Уфа	6%	4%	8%
11	Саратов	6%	3%	9%
12	Хабаровск	8%	5%	10%
13	Московская область	-	-	-

⁴⁸ В случае, когда по городу данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены; однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов- оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам
 России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	16,6%	15,8%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	19,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

302

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	23,7%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	16,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	22,6%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	19,7%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	14,8%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	20,7%

303

- К объектам в подгруппе «сэндвич-панели» относятся объекты со стенами из сэндвич-панелей³⁰;
- К объектам в подгруппе «металлические» относятся объекты с металлическими стенами, стенами из профлиста, объекты ангарного типа, в том числе арочные.

Все собранные статистические данные с рынка были сгруппированы по следующему принципу:

По группам объектов, расположенных в городах с различной численностью населения³¹:

1. г. Москва;
2. г. Санкт-Петербург;
3. города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
5. города с численностью до 500 тыс. чел.
6. усредненные данные по всем городам России.

При этом в расчетах использовались только данные по низкокласным производственно-складским объектам класса С и ниже.

В таблице 95 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов.

³⁰ Сэндвич-панель (англ. sandwich) – строительный материал, имеющий трёхслойную структуру, состоящую из двух листов жесткого материала (металл, ПВХ, ДВП, минераловатная плита) и слоя утеплителя между ними.

³¹ В выборке участвовали объекты производственно-складского назначения всех классов качества.

302

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Годовая 95			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение: удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение: удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение: удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение: удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

303

**Значения корректирующих коэффициентов,
 усредненные по городам России, и границы
 доверительных интервалов**

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/ Удельная арендная ставка		
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74 0,77

**Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/ Удельная арендная ставка		
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66 0,83

Матрицы коэффициентов

**Корректирующие коэффициенты на наличие
 отопления для цен и арендных ставок
 для объектов производственно-складского назначения,
 расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 88

г. Москва		Аналог	
цены/арендные ставки		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,53
	отопление отсутствует	0,65	1,00

Таблица 89

г. Санкт-Петербург		Аналог	
цены/арендные ставки		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,40
	отопление отсутствует	0,72	1,00

Таблица 90

города с численностью до 1 млн. чел.		Аналог	
цены/арендные ставки		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Таблица 91

усредненные данные по России		Аналог	
цены/арендные ставки		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

198

199

**7. Характеристики, отражающие
 функциональное назначение объекта
 и его частей**

**7.1. Элемент сравнения – функциональное
 назначение объекта**

Частою ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, сформированные по результатам экспертного опроса, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок по объектам общего (универсального) назначения.

**Значения корректировок, усредненные по городам
 России, и доверительный интервал**

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,20 1,23

³⁸ Результаты обработки рыночных данных о продаже и аренде объектов производственно-складского назначения различного класса качества и его влияния на стоимость объектов приводятся в разделе 5.3

242

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20 1,25
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,76 0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,18 1,23
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,19 1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20 1,24
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,75 0,79

243

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,18 1,23

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12 1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13 1,31
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,68 0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11 1,30

244

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12 1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13 1,31
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,67 0,86
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11 1,31

Возможности применения приведенных в таблицах коэффициентов этим не ограничиваются. Имеющиеся коэффициенты могут быть использованы для расчета других корректирующих коэффициентов по элементу сравнения – назначению объекта, для всех объектов производственно-складской недвижимости из приведенного списка объектов. Приведенное выше замечание относительно возможности расчета корректирующих коэффициентов для «приведения» цен или арендных ставок между объектами различного

245

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- важность и значимость наличия грузоподъемных механизмов для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия грузоподъемных механизмов на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние грузоподъемных механизмов.

6.8. Элемент сравнения – наличие холодильных камер

Наличие холодильных камер в производственно-складских объектах расширяет их область применения (например, для хранения скоропортящихся товаров) и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки. Поэтому, если в качестве объектов-аналогов используется производственно-складской объект без таких камер, требуется использование соответствующего повышающего коэффициента.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, которые показывают различия в стоимости производственно-складских объектов в зависимости от наличия холодильных камер.

218

Значения корректировок, усредненных по городам России, и доверительный интервал

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,19 1,24
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,20 1,25

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта	1,22	1,14 1,30
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,14 1,31

219

7.3. Элемент сравнения – назначение частей производственно-складского комплекса

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, основанные на данных экспертного опроса, служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Таблица 1			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

258

259

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Матрицы коэффициентов

Таблица 154

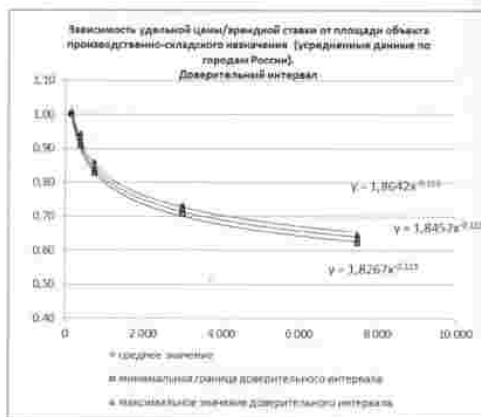
цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,67	0,81
	АО часть	1,50	1,00	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1,00

Таблица 155

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1,00	1,23
	бытовая часть	1,23	0,81	1,00

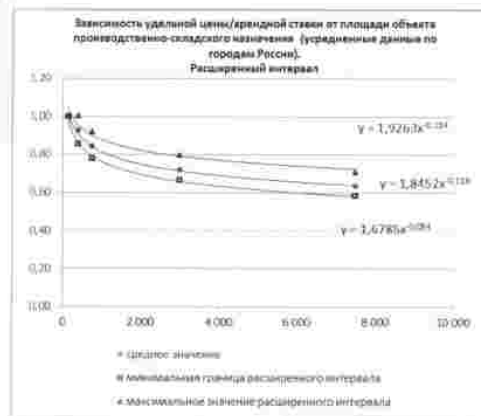
260

261



¹⁹ Минимальная площадь, которая ограничивается длиной модели 300 км

184



²⁰ Минимальная площадь, которая ограничивается длиной модели 300 км

185

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

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13 1,16
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13 1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08 1,22
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08 1,21

160

Гистограммы

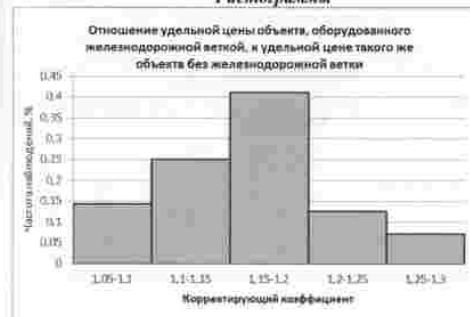


Рис. 47.

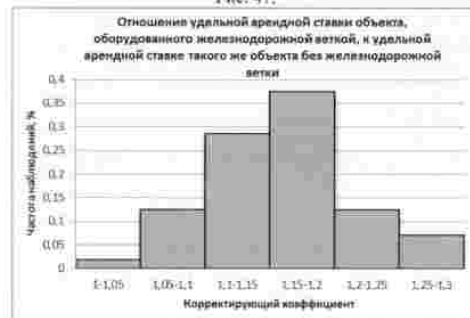


Рис. 48.

161

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

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Таблица Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 10

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,78	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,78	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

- наличие инженерного оборудования (вентиляция, отопление и прочее оборудование, позволяющее создавать определенные климатические условия);
- наличие охранных систем и систем пожаротушения, видеонаблюдения;
- высота расположения полов и наличие антипылевого покрытия;
- наличие определенного количества ворот докового типа, погрузочно-разгрузочных площадок, регулируемых по высоте;
- наличие площадок для маневрирования и стоянки грузового и легкового автотранспорта;
- наличие офисных, вспомогательных помещений и строений;
- наличие ограждения территории с круглосуточной охраной и многое другое.

6.10. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств³⁶. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. 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.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. В данном разделе приводятся данные, сформированные по результатам экспертного опроса, относительно физического состояния производственно-складского объекта недвижимости.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73

³⁶ Источник: https://provse.news/remont-otdelki_793_795/iznos-zdaniy-45960.html

Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов

Таблица 125			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

наименование производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

наименование производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

228

229

Приволжский центр
 методического и информационного
 обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
 НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
 ОБЪЕКТОВ

Текущие и прогнозные характеристики
 рынка для доходного подхода

рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,7%	21,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,5%	24,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	10,3%	22,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	7,3%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,1%	24,1%

Приволжский центр
 методического и информационного
 обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ I

Территориальные характеристики и
 корректирующие коэффициенты на
 локальное местоположение

8.1. Элемент сравнения – статус населенного пункта

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Как отмечалось выше, в каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорожным или более дешевым. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах региона приведена в разделе 4.2.1, классификация типовых территориальных зон содержится в таблице 6.

В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса. В соответствии с общей концепцией справочника значения коэффициентов приводятся в виде интервалов и гистограмм, отражающих их распределение внутри интервалов, а также данные по категориям городов России. При выборе конкретного значения корректировки для каждой типовой зоны следует учитывать влияние других факторов, которые также оказывают влияние на соотношение цен. Данные факторы приводятся после справочной информации.

Важная информация. В общем случае не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены на территориях, которые существенно различаются между собой по статусу населенного пункта. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

80

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,78	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,78	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,55

81

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,60	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61

82

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

аналог	аналог				
	I	II	III	IV	V
индуст-аналог					
I	1,00	1,23	1,39	1,57	1,96
II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,59
III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,41
IV	0,60	0,74	0,83	1,00	1,18
V	0,51	0,63	0,71	0,85	1,00

019076

Таблица 17

аналог	аналог				
	I	II	III	IV	V
офисно-торг аналог					
I	1,00	1,25	1,39	1,54	2,04
II	0,80	1,00	1,11	1,31	1,63
III	0,72	0,90	1,00	1,18	1,47
IV	0,61	0,76	0,85	1,00	1,24
V	0,49	0,61	0,68	0,80	1,00

Таблица 18

аналог	аналог				
	I	II	III	IV	V
жилая застройка					
I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
V	0,48	0,63	0,68	0,80	1,00

Таблица 19

аналог	аналог				
	I	II	III	IV	V
под объекты рекреации					
I	1,00	1,23	1,43	1,54	2,00
II	0,81	1,00	1,16	1,33	1,62
III	0,70	0,86	1,00	1,15	1,40
IV	0,61	0,75	0,87	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,71	0,82	1,00

83

9.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города

Как отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными психообструкционными факторами. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах города приведена в разделе 4.2.2, классификация типовых территориальных зон содержится в таблице 7.

В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании данных экспертного опроса. В соответствии с общей концепцией справочника значения коэффициентов приводятся в виде интервалов и гистограмм, отражающих их распределение внутри интервалов, а также данные по категориям городов России. При выборе конкретного значения корректировки для каждой типовой зоны следует учитывать влияние других факторов, которые также оказывают влияние на соотношение цен. Данные факторы приводятся после справочной информации.

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

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,75	0,84
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,85	0,82	0,87
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

188

189

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в обход)			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,12 - 1,28
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,21	1,11 - 1,30
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,12 - 1,28
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,21	1,14 - 1,27
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,19	1,12 - 1,26
6	Москва	1,19	1,13 - 1,24

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- наличие договоренности с собственником участка, через который осуществляется проезд к участку;
- качество дорожного покрытия.

9.6. Элемент сравнения - наличие железнодорожной ветки

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные во данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов наличия железнодорожной ветки.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,18	1,15	1,18

240

241

Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов

Таблица 104			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	1,16	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки			

Гистограммы

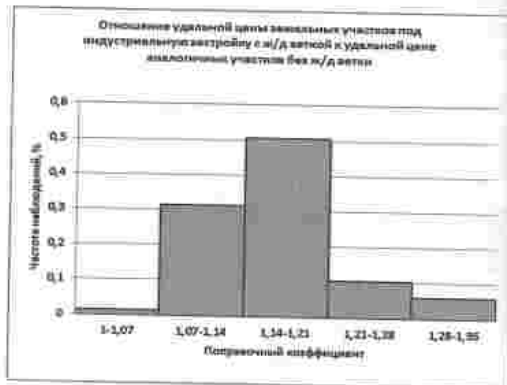


Рис. 82.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

Отношения удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,14	1,10	1,19
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,16	1,10	1,22
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,10	1,23
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,10	1,20
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,16	1,10	1,21
6	Москва	1,20	1,14	1,26

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- площадь земельного участка;
- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования земельного участка по назначению;
- влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на земельные участки данного типа;
- характеристики и состояние железнодорожной ветки.

242

243

Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов

Таблица 87			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	1,25	1,13	1,36
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог			
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	1,31	1,17	1,45
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог			

Гистограммы

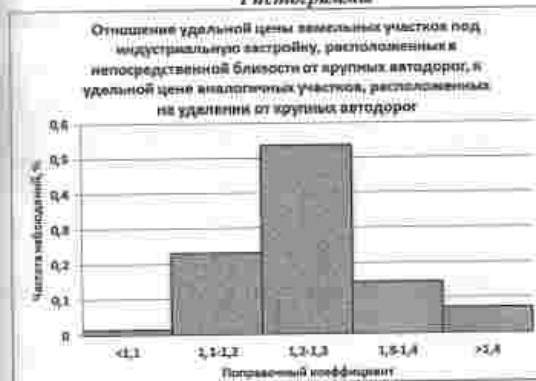


Рис. 75.



Рис. 76.

220

221

Приволжский центр
 методического и информационного
 обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ II

Физические характеристики объекта
 Характеристики, отражающие
 функциональное назначение объекта
 Передаваемые имущественные права
 Скидки на торг
 Коэффициенты капитализации

Нижний Новгород 2018

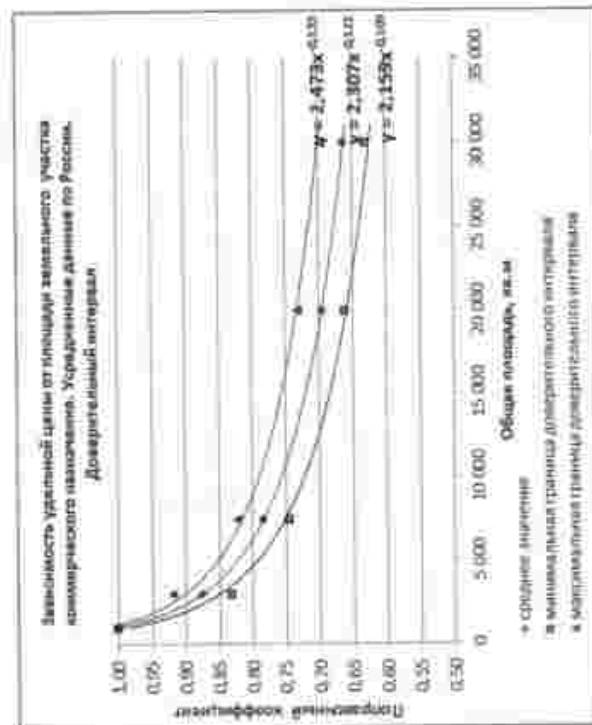


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)

8.1. Элемент сравнения – передаваемые
имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам
России, в границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83 - 0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73 - 0,76
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84 - 0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75 - 0,78

72

12.3. Значения скидок на торг на неактивном
рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, в границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0% - 19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,6% - 16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5% - 23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0% - 17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5% - 15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4% - 20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,6% - 18,3%

279

Границы расширенного интервала значений
 скидки на торг

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложенных объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4% 24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2% 21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8% 29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9% 23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9% 19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2% 26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9% 23,2%

280

Приволжский центр
 методического и информационного
 обеспечения оценки

**Справочник оценщика
 недвижимости-2018**

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
 СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
 скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2018

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

Таблица 12

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79 - 0,82
Районные с развитой промышленностью	0,72	0,71 - 0,74
Районные сельскохозяйственные районы	0,60	0,68 - 0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,48 - 0,50
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,76 - 0,83
Районные с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,73
Районные сельскохозяйственные районы	0,60	0,58 - 0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,48 - 0,50

Границы расширенного интервала значений
 территориальных коэффициентов

Таблица 13

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73 - 0,88
Районные с развитой промышленностью	0,72	0,65 - 0,80
Районные сельскохозяйственные районы	0,60	0,52 - 0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,30 - 0,57
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72 - 0,87
Районные с развитой промышленностью	0,72	0,64 - 0,79
Районные сельскохозяйственные районы	0,60	0,51 - 0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,38 - 0,57

82

83

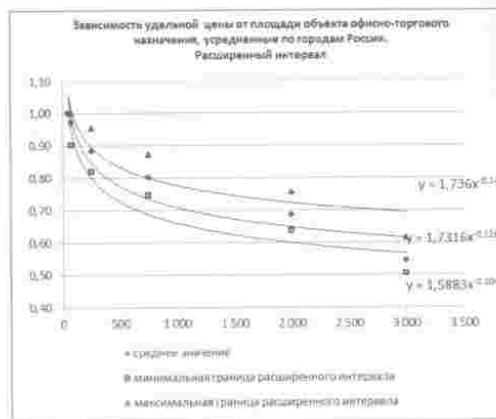


Рис. 49¹³

¹³ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 50 кв.м

188

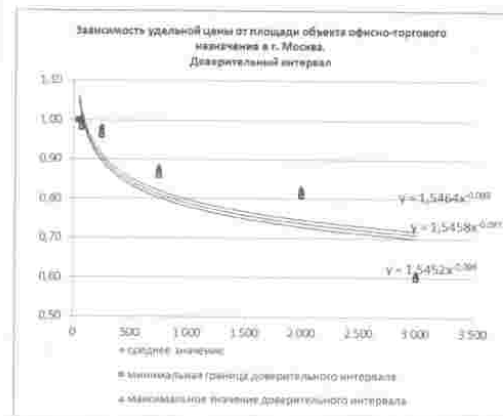


Рис. 50¹⁴

¹⁴ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

189

3. города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
5. усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 - 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 - 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84 - 0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79 - 0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72 - 0,74

216

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка		
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78 - 0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72 - 0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62 - 0,81

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект офисно-торгового назначения	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

217

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

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21 - 1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69 - 0,72
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19 - 1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70 - 0,74

234

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 134

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14 - 1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63 - 0,79
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12 - 1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64 - 0,80

235

Границы расширенного интервала значений скидки на
торг

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2% 22,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4% 22,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	15,9%	10,3% 21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2% 26,3%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8% 19,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,8% 19,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	13,9%	8,9% 18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7% 23,1%

304

Гистограммы

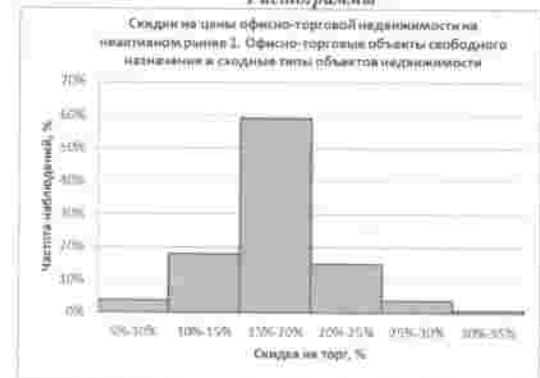


Рис. 106.

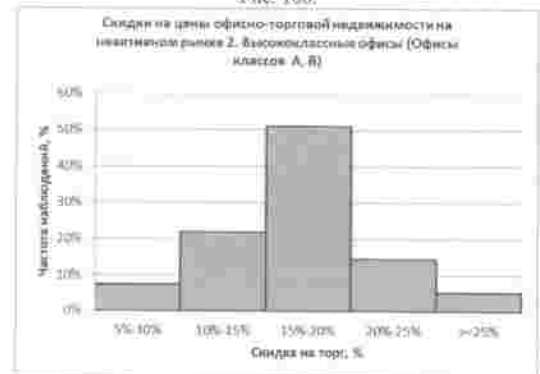


Рис. 107.

305

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика
недвижимости-2017

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2017

5.4. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,75	0,77

204

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 116

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,76	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,64	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,69	0,83

205

Приволжский центр
 методического и информационного
 обеспечения оценки

Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7)

Издание обновленное и расширенное

Нижний Новгород
 2017

величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т.е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличающиеся по тем или иным признакам).

1.1.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов		
Универсальные производственно-складские объекты	16,5	13,7 17,0
Специализированные высококласовые складские объекты	17,0	15,2 18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7 18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5 19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6 18,9
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2 12,8
2. Высокотиповые офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7 13,3

18

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
3. Высокотиповая торговая недвижимость	12,5	11,6 13,4
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,5	15,5 17,5
Земельные участки		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,5	12,7 14,3
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,5	11,7 13,3
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5 16,5
4.1. Земельные участки под ИЖС	13,0	12,2 13,8
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,5	9,9 11,1
5. Земельные участки под объекты рекреации	17,0	16,0 18,0
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5	13,6 15,4
Жилая недвижимость		
1. Кварталы	5,5	5 6
2. Жилые дома и коттеджи	8,5	8 9

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов		
Универсальные производственно-складские объекты	21,5	20,1 23,1
Специализированные высококласовые складские объекты	22,5	20,8 23,9
Объекты, предназначенные для пищевого производства	23,0	21,5 24,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,5	22,8 25,8
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	22,5	21,0 24,3

19

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,5	18,4 20,6
2. Высокотиповые офисы (Офисы классов А, В)	20,5	19,4 21,6
3. Высокотиповая торговая недвижимость	20,5	19,5 21,5
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	23,0	21,6 24,4
Земельные участки		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	20,0	19,0 21,0
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	19,0	18,1 19,9
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,0	21,7 24,3
4.1. Земельные участки под ИЖС	19,0	17,9 20,1
4.2. Земельные участки под ИЖС	15,5	15,6 17,4
5. Земельные участки под объекты рекреации	24,0	22,8 25,4
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	21,5	20,4 22,6
Жилая недвижимость		
1. Кварталы	11,0	10 12
2. Жилые дома и коттеджи	14,5	13 16

20

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

1.2.1. Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации доходного подхода

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме того существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

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

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе,

21

неопределенность, характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.
 При анализе ценообразующих параметров и их влияния на результат оценки следует учитывать, что эти параметры могут быть зависимыми и их взаимное влияние может изменять результат оценки в ту или иную сторону.

1.3.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Неопределенность величины рыночной стоимости при затратном подходе на активном рынке

Таблица 5

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	16,9	19,8
Специализированные высокочастотные складские объекты	18,5	17,0	19,9
Объекты, предназначенные для пищевого производства	19,5	18,1	20,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,5	19,9	23,1
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,0	18,5	21,6
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	20,0	18,7	21,3
2. Высокочастотные офисы (Офисы классов А, В)	20,5	18,9	22,1
3. Высокочастотная торговая недвижимость	20,5	19,1	21,9

26

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	22,5	20,8	24,2
Жилая недвижимость			
7. Жилые дома и коттеджи	15,0	13	17

Неопределенность величины рыночной стоимости при затратном подходе на неактивном рынке

Таблица 6

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	24,0	22,3	25,7
Специализированные высокочастотные складские объекты	24,0	22,4	25,6
Объекты, предназначенные для пищевого производства	24,0	22,5	25,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,5	24,7	28,3
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	24,0	22,3	25,7
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты, свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	23,0	21,5	24,7
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	22,0	20,3	23,7
3. Высококлассная торговая недвижимость	23,5	22,0	25,3
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	25,5	23,5	27,5
Жилая недвижимость			
2. Жилые дома и коттеджи	18,5	17	20

27

Приложение № 3. Копии документов оценщиков

Копия полиса страхования профессиональной ответственности исполнителя.

ДОГОВОР	
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ	
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
№ 433-552-062474/18	
«06» сентября 2018	Ульяновская область
Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:	
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а ИНН 7326047960
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «21» сентября 2018 года по «20» сентября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей. 4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 38 000 (тридцать восемь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» сентября 2018 года. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непревзойденных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «21» сентября 2013 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Приложение Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований и осуществлении оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов, оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь платит в

СТРАХОВАТЕЛЬ



СТРАХОВЩИК



результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дописки к Договору, которая после их подписания становится неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
НАИМЕНОВАНИЕ СТРАХОВАТЕЛЯ

От Страхователя:
(Федоров Т.П., Управляющий, на основании Устава)
ФИО, должность, наименование должности

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Попов М.А., директор филиала СПАО «Ингосстрах» в
Ульяновской области, на основании доверенности №5819506,
600/17 от 20.11.2017г.)
ФИО, должность, наименование должности

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-552-062474/18 от 06.09.2018г.

«06» сентября 2018 года

Ульяновская область

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-552-062474/18 от 06.09.2018г., (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Многопрофильный деловой центр» 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а ИНН 7326047960
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «21» сентября 2018 года по «20» сентября 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-552-062474/18 от 06.09.2018г.
СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»	

От Страховщика:
Ишамли М.А., директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Ульяновской области, на основании доверенности №5019508-600/17 от 20.11.2017г.,
ФИО, должность, основание полномочий



Копии свидетельств о членстве в саморегулируемых организациях оценщиков.

	ИНГОСТРАХ Ингострах	ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-552-003474/19	Ульяновская область
а) 1% января 2019 г.	Исполнительное акционерное общество <i>Institute company</i>		
1. СТРАХОУДАТЕЛЬ:	Полномоченный представитель: Иванов Михаил Петрович Подпись Иванова М. П. 06.10.2017.	1.1. Полному Михаилу Петровичу Иванову исполнилось в день подписания настоящего Договора Российской Федерации № от 04.04.2017 года, а дата заключения, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренного настоящим Договором, 3.2. Настоящий Договор оформляет исполнение требования (возмещение претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в ПерIOD страхования, заключенные Страхователем в течение срока действия договора, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Территориальный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществление своих обязательств.	Ульяновская область
2. СТРАХОВОЩИК:		2.1. Страховщик публичное акционерное общество «Ингострах» Россия, Москва ул. Павлова, 12 стр.2.	
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:		3.1. С 05.05.2017 года до 04.05.2018 года. 3.2. Настоящий Договор оформляет исполнение требования (возмещение претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в ПерIOD страхования, заключенные Страхователем в течение срока действия договора, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Территориальный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществление своих обязательств.	
4. СТРАХОВАЯ СУММА:		4.1. Страховая сумма по настоящему Договору во всех страховых случаях (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма и отношения Расчеты на сумму (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливаются в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.	
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:		5.1. По (десяти, тысячи, сотням, тысячам, миллионам, миллиардам) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится страхователем платежом в соответствии с установленным счетами в срок 04.02.2019г. При нарушении страховой премии и сроке, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой суммы, настоящий Договор считается не действующим по условиям и не несет каких-либо правовых последствий для его сторон.	
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:		6.1. Настоящий Договор заключается и действует в соответствии с Правилами страхового обеспечения утвержденными от 12.12.2017 г. (Издание Центробанка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2017 г.). Нераспределенная часть удержаний (платежи) страхователя прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Неполучившаяся часть Договора, Страхователь, подтверждает, что получает эти условия (принимает), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.	
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заданным, законченным договором на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Страхователем расходов на оплату затрат при ведении дела в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему исковых требований, связанных с осуществлением оценщиком деятельности.	
8. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:		8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим в отношении страхователя событиями аварийного характера или произошедший несчастный случай, повлекший нарушение выполнения условий договора, установленных условиями страхования, в том числе нарушением сроков выплаты возмещения по договору, либо наступления иных обстоятельств, влекущих выплату возмещения по договору. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страхова защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страховщика, включено место в тошине Периода страхования периода.	
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:		9.1. В случае страхового происшествия, подлежащего выплата Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.л. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3., и 10.4.4. Прямое страхование ответственности оценивания.	
10. ФРАНШИЗА:		10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена	

СТРАХОВАТЕЛЬ: Полном Михаил Петрович	СТРАХОВОЩИК: СПАО «Ингострах»	
От: Страхователь Иванов Михаил Петрович 06.10.2017	От: Страховщик Шипилов Максим Александрович, директор филиала СПАО «Ингострах» в Ульяновской области, на основании документов №407/723-17-01, 03.12.2017 001/ Издания: 03.12.2017	

ИНГОССТРАХ
 Ингосстрах

Средство публичное акционерное общество
 Insurance company

СЕРТИФИКАТ
 К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 433-552-003474/19 от 17.01.2019г.

«17» января 2019 года Ульяновская область

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-552-003474/19 от 17.01.2019г. (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0938 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Николай Михайл Петрович
 Паспортные данные: 7317, 232590, Отделок УФМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске, 06.10.2017г.

СТРАХОВЩИК: Средство публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
 Россия, Москва, ул. Петликов, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору страхования является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, нарушений действий (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ: С «05» февраля 2019 года по «04» февраля 2020 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно:
 - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, за исключением Страхователя в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
 - действия (бездействия) Страхователя приводящие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей

ПРОЧЕ УСЛОВИЯ:
СТРАХОВЩИКА: В соответствии с условиями Договора страхования №433-552-003474/19 от 17.01.2019г.

От Страховщика
 Исполнители: Александров, директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Ульяновской области, по решению доверенности №4471723-18 от 03.12.2018г.;
 ФНКО, должностное, нотариальное удостоверение

Копии документов о профессиональном образовании оценщиков.

Диплом является государственным документом
 о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 740

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
 О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
 ПП № 659175

Настоящий диплом выдан Кочетову
Михаилу Петровичу
 в том, что он(а) с 15 октября 2006 по 05 июня 2006 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном
образовательном учреждении высшего профессионального
образования «Министерство государственной универ-
ситетской программы «Оценка эффективности
предприятий (бизнеса)»
 по программе «Оценка эффективности
предприятий (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 05 июня 2006
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Кочетова
Михаила Петровича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
эффективности предприятий (бизнеса)

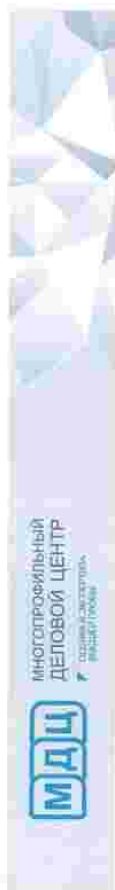
Город Ульяновск год 2006

Председатель государственной
 аттестационной комиссии
 (подпись)
 (подпись)
 (подпись)

МинФ. Госжил. 1306.



Копия доверенности.



ДОВЕРЕННОСТЬ № 02/19

Ульяновская область, город Ульяновск

Первое января две тысячи девятнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» (в дальнейшем – Общество), зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1147326002768 от 27 ноября 2014 года, идентификационный номер налогоплательщика 7326047960, зарегистрированное по адресу: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Железнодорожная, дом 14а, и лице управляющего ИП Федорина Евгения Викторовича, действующего на основании договора № 1 оказания услуг по управлению юридическим лицом Управляющим от 27.11.2014 г. настоящим доверенностью уполномочивает технического директора Общества Николая Михайла Петровича, паспорт 73 17 232500, выдан 06.10.2017г. Отделом УФМС России по Ульяновской области в г. Ульяновске, код подразделения 730-028, зарегистрирован по адресу: г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, д. 15, вл.22:

- вести переговоры от имени Общества, а также представлять Общество перед всеми учреждениями и организациями, в том числе администрациями, перед банками, нотариусами, финансовыми лицами;
- совершать все необходимые действия в интересах Общества, в том числе представлять интересы во всех инстанциях федеральных судов и судов субъектов Российской Федерации, пользоваться всеми предоставленными местной, областной и третьей лицу привилегиями, совершать от имени Общества все процессуальные действия, в том числе предоставляется право на подписание искового заявления, представление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, подписание искового заявления, подачу или частичный отказ от искового требования, уменьшение их размера, принятие иска, изменение предмета или основания исков, заключение мирового соглашения, обжалование судебного постановления, получение исполнительного документа, представление исполнительного документа к высылке, отозвать исполнительный документ, оказание действий судебных приставов-исполнителей, а также участвовать в рассмотрении дел о признании несостоятельным (банкротстве);
- представлять конкурсным (луконным) комиссиям необходимые документы, подписывать, подавать и отзывать заявки на участие в конкурсах (тендерах), подписывать, подавать и отзывать котировочные заявки, подписывать и принимать от имени организации - доверителя все документы, связанные с проведением конкурсов (тендеров), а также с проведением аукционов и торгов на возмездной основе;
- представлять интересы Общества в Министерстве Экономического развития Российской Федерации, Федеральной службе Государственной регистрации, Кадастра и картографии (Росреестр), Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии субъекта Российской Федерации, Комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения Кадастровой стоимости при Управлении Росреестра с правом осуществления основных процессуальных действий;
- заключать от имени Общества договоры об оценке (оценочные) с федеральными лицами по сумме не более 500 000 (пятьсот тысяч) рублей, подписывать от имени Общества акты осмотра, отчеты об оценке, акты выполненных работ, а также иные документы, связанные с исполнением указанных договоров;
- заключать от имени Общества договоры об оценке (экспертизе) с юридическими лицами на сумму не более 800 000 (восемьсот тысяч) рублей, подписывать от имени Общества акты осмотра, отчеты об оценке, акты выполненных работ, а также иные документы, связанные с исполнением указанных договоров;
- являть свидетелем, получать справки и другие документы;
- отправлять корреспонденцию от имени Общества в виде заказных и иных писем;
- получать корреспонденцию в адрес Общества по всем отделениям Почты России, в том числе заказную, с объявленной ценностью и совершать все необходимые в связи с этим действия;
- совершать все необходимые и целесообразные действия, связанные с осуществлением полномочий, предусмотренных настоящей доверенностью.

Доверенность выдана без права перенесения.

Доверенность действительна по трем первым двум тысячам девятнадцатого года.

Образец подписи Николая М.П.

удостоверено

Управляющий

ООО «Многопрофильный деловой центр»

ИП Е.В. Федорин



Россия, 432017, Ульяновск, ул. Железнодорожная, д. 14а
т/ф (8422) 32-65-64 | 8-800-333-01-73 (по РФ бесплатно)
www.mdc73.ru | www.nprreg.ru (n)
zovnec@mdc73.ru