

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Винокуров М. Н.
25 января 2017 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 3620

об определении рыночной стоимости производственно-складского
комплекса, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск,
ул. Урицкого, д. 106

Заказчик: АО «Связьстрой-4»

Исполнитель: Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Дата оценки: «09» января 2017 г

г. Нижний Новгород, 2017 год

№ _____ дата _____

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно Договору №272-оц от 05.12.2016 г. оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвёл оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

Объекты оценки: Имущественный комплекс производственно-складского назначения, состоящий из 16-ти объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в праве аренды.

№ п/п	Название объекта оценки	Сокращённое назначение объекта
1	Здание, производственно-складского корпуса назначение: нежилое, общая площадь 1934,4 кв.м., литеры А,А1, инв. № 18803, этажность 2, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:115	Здание, производственно-складского корпуса кадастровый номер: 73:24:041014:115
2	Здание гаража на 10 автомашин, назначение: нежилое, общая площадь 574,69 кв.м., литеры В,В1,В, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:117	Здание гаража на 10 автомашин: кадастровый номер: 73:24:041014:117
3	Здание столярной мастерской назначение: нежилое, общая площадь 129,72 кв.м., литер Б, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:116	Здание столярной мастерской: кадастровый номер: 73:24:041014:116
4	Здание склада назначение: нежилое, общая площадь 41,66 кв.м., литер Д, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:118	Здание склада: кадастровый номер: 73:24:041014:118
5	Одноэтажное здание склада назначение: нежилое, общая площадь 15,39 кв.м., литер Е, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:254	Одноэтажное здание склада: кадастровый номер: 73:24:041014:254
6	Здание трансформаторной подстанции назначение: нежилое, общая площадь 35,81 кв.м., литер Ж, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:248	Здание трансформаторной подстанции: кадастровый номер: 73:24:041014:248
7	Сооружение- навес- эстакада назначение: нежилое, общая площадь 312,77 кв.м., литер Г2, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:252	Сооружение- навес- эстакада: кадастровый номер: 73:24:041014:252
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги назначение: нежилое, общая площадь 5392,34 кв.м., литер IV, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:246	Сооружение – подъездные бетонные дороги: кадастровый номер: 73:24:041014:246
9	Сооружение – наружные канализационные сети, назначение: нежилое, протяжённостью 293 м, инв. № 027149, лит. II, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106 Кадастровый номер: 73:24:041014:251	Сооружение – наружные канализационные сети: кадастровый номер: 73:24:041014:251
10	Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I, назначение: нежилое, инвентарный номер 27149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:243	Сооружение – наружный водопровод: кадастровый номер: 73:24:041014:243
11	Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м., назначение: нежилое, инв. № 27149, лит. VII, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:241	Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м.: кадастровый номер: 73:24:041014:241
12	Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м., назначение: нежилое, лит. V, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:245	Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м.: кадастровый номер: 73:24:041014:245
13	Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м., назначение: нежилое, лит. Г1, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:244	Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м.: Кадастровый номер: 73:24:041014:244
14	Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м., назначение: нежилое, лит. III, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106., Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:250	Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м.: Кадастровый: 73:24:041014:250
15	Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI,	Сооружение – наружные электросети

№ п/п	Название объекта оценки	Сокращённое назначение объекта
	НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:242	протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI: кадастровый номер: 73:24:041014:242
16	Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 018803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:247	Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII: Кадастровый номер: 73:24:041014:11
17	Право аренды Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственной базой, площадь 16013,2 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:11	Право аренды Земельного участка кадастровый номер: 73:24:041014:11

Оценка произведена по состоянию на «09» января 2017 г.

Целью оценки является определение рыночных стоимостей объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки - для совершения сделки купли-продажи.

Развёрнутая характеристика объектов оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки рыночной стоимости содержатся в отчёте об оценке № ____ от __ января 2017 года, который является неотъемлемой частью данного заключения.

Оценка выполнена в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).
- Федеральный закон от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- ФСО – 1: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- ФСО – 2: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- ФСО – 3: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»
- ФСО – 7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

Сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учетом всех принятых в отчёте допущений и ограничений.

Определение стоимостей объектов в рамках данного Отчёта было проведено с применением сравнительного и затратного подходов.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки по состоянию на «09» января 2017 г.:

Рыночная стоимость объектов оценки составляет **40 860 000 (Сорок миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей**, в том числе:

№ п/п	Название объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, производственно-складского корпуса назначение: нежилое, общая площадь 1934,4 кв.м., литеры А, А1, инв. № 18803, этажность 2, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:115	24 000 000
2	Здание гаража на 10 автомашин, назначение: нежилое, общая площадь 574,69 кв.м., литеры В, В1, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:117	5 100 000
3	Здание столярной мастерской назначение: нежилое, общая площадь 129,72 кв.м., литер Б, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:116	1 200 000
4	Здание склада назначение: нежилое, общая площадь 41,66 кв.м., литер Д, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:118	300 000

№ п/п	Название объекта	Рыночная стоимость, руб.
5	Одноэтажное здание склада назначение: нежилое, общая площадь 15,39 кв.м., литер Е, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:254	110 000
6	Здание трансформаторной подстанции назначение: нежилое, общая площадь 35,81 кв.м., литер Ж, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:248	500 000
7	Сооружение- навес- эстакада назначение: нежилое, общая площадь 312,77 кв.м., литер Г2, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:252	350 000
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги назначение: нежилое, общая площадь 5392,34 кв.м., литер IV, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:246	1 600 000
9	Сооружение – наружные канализационные сети, назначение: нежилое, протяжённостью 293 м, инв. № 027149, лит. II, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106 Кадастровый номер: 73:24:041014:251	500 000
10	Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I, назначение: нежилое, инвентарный номер 27149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:243	250 000
11	Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м., назначение: нежилое, инв. № 27149, лит. VII, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:241	100 000
12	Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м., назначение: нежилое, лит. V, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:245	1 400 000
13	Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м., назначение: нежилое, лит. Г1, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:244	40 000
14	Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м., назначение: нежилое, лит. III, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106., Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:250	300 000
15	Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:242	10 000
16	Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 018803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:247	900 000
17	Право аренды Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственной базой, площадь 16013,2 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:11	4 200 000

Генеральный директор ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ /М.Н. Винокуров/

Оглавление

1. Основные факты и выводы.	6
2. Общие сведения.	9
2.6.1. Сведения о независимости исполнителя.	23
2.6.2. Сведения о независимости оценщика.	23
3. Описание объектов оценки.	25
3.3.1. Описание населённого пункта, в котором расположены объекты оценки.	35
3.3.2. Описание локального места расположения объектов оценки.	35
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА их СТОИМОСТЬ.	40
4.1.1. Основные экономические показатели России и некоторых стран мира.	40
4.1.2. Основные показатели социально-экономического положения городских округов и муниципальных районов Ульяновской области за январь-сентябрь 2016 года (по крупным и средним предприятиям и организациям)	51
4.1.3. Выводы об анализе влияния	52
4.2.1. Вывод об определении сегмента рынка.	53
4.3.1. Описательная статистика рынка производственно-складской недвижимости	71
4.4.1. Ценообразующие факторы, действующие на рынке предложений к продаже производственно-складских объектов, аналогичных оцениваемому.	74
4.4.2. Ценообразующие факторы, действующие на рынке продажи земельных участков промышленного назначения.	77
Проведённый оценщиком анализ предложений к продаже земельных участков промышленного назначения Нижегородской области показал, что участки с большей площадью стоят дешевле участков с меньшей и наоборот.	79
5. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.	80
5.1.1. Юридически разрешённое использование.	81
5.1.2. Физически допустимое использование.	81
5.1.3. Финансово оправданное использование.	81
5.1.4. Вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка, как условно свободного.	81
5.2.1. Юридически разрешённое использование.	82
5.2.2. Физически допустимое использование.	82
5.2.3. Финансово оправданное использование.	82
5.2.4. Вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка, как застроенного.	82
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	83
6.1.1. Обоснование выбора затратного подхода к оценке.	83
6.1.2. Расчет рыночной стоимости права аренды на земельный участок.	83
6.1.3. Расчет полной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.	95
6.1.4. Расчет совокупного износа оцениваемых объектов капитального строительства.	101
6.1.5. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости затратным подходом.	104
6.2.1. Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке.	105
6.2.2. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.	105
6.2.3. Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчётов.	106
6.2.4. Объекты-аналоги, выбранные для проведения расчётов в рамках сравнительного подхода.	107
6.2.5. Итоговое заключение по сравнительному подходу для объектов оценки.	117
7. Обобщение результатов, полученных разными подходами.	118
7.2.1. Итоговое заключение по согласованным рыночным стоимостям объектов оценки.	121
8. общие выводы и заключения.	122
9. информация, использованная при проведении оценки.	124

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**

Договор №272-оц от 05.12.2016 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.

Объекты оценки: Имущественный комплекс производственно-складского назначения, состоящий из 16-ти объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в праве аренды.

№ п/п	Название объекта оценки	Сокращённое назначение объекта
1	Здание, производственно-складского корпуса назначение: нежилое, общая площадь 1934,4 кв.м., литеры А,А1, инв. № 18803, этажность 2, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:115	Здание, производственно-складского корпуса кадастровый номер: 73:24:041014:115
2	Здание гаража на 10 автомашин, назначение: нежилое, общая площадь 574,69 кв.м., литеры В,В1,в, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:117	Здание гаража на 10 автомашин: кадастровый номер: 73:24:041014:117
3	Здание столярной мастерской назначение: нежилое, общая площадь 129,72 кв.м., литер Б, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:116	Здание столярной мастерской: кадастровый номер: 73:24:041014:116
4	Здание склада назначение: нежилое, общая площадь 41,66 кв.м., литер Д, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:118	Здание склада: кадастровый номер: 73:24:041014:118
5	Одноэтажное здание склада назначение: нежилое, общая площадь 15,39 кв.м., литер Е, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:254	Одноэтажное здание склада: кадастровый номер: 73:24:041014:254
6	Здание трансформаторной подстанции назначение: нежилое, общая площадь 35,81 кв.м., литер Ж, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:248	Здание трансформаторной подстанции: кадастровый номер: 73:24:041014:248
7	Сооружение- навес- эстакада назначение: нежилое, общая площадь 312,77 кв.м., литер Г2, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:252	Сооружение- навес- эстакада: кадастровый номер: 73:24:041014:252
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги назначение: нежилое, общая площадь 5392,34 кв.м., литер IV, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:246	Сооружение – подъездные бетонные дороги: кадастровый номер: 73:24:041014:246
9	Сооружение – наружные канализационные сети, назначение: нежилое, протяжённостью 293 м, инв. № 027149, лит. II, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106 Кадастровый номер: 73:24:041014:251	Сооружение – наружные канализационные сети: кадастровый номер: 73:24:041014:251
10	Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I, назначение: нежилое, инвентарный номер 27149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:243	Сооружение – наружный водопровод: кадастровый номер: 73:24:041014:243
11	Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м., назначение: нежилое, инв. № 27149, лит. VII, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:241	Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м.: кадастровый номер: 73:24:041014:241
12	Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м., назначение: нежилое, лит. V, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106 ,	Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м.: кадастровый номер: 73:24:041014:245

№ п/п	Название объекта оценки	Сокращённое назначение объекта
	Кадастровый номер: 73:24:041014:245	
13	Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м., назначение: нежилое, лит. Г1, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:244	Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м.: Кадастровый номер: 73:24:041014:244
14	Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м., назначение: нежилое, лит. III, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106., Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:250	Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м.: Кадастровый: 73:24:041014:250
15	Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:242	Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI: кадастровый номер: 73:24:041014:242
16	Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 018803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:247	Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII: Кадастровый номер: 73:24:041014:11
17	Право аренды Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственной базой, площадь 16013,2 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:11	Право аренды Земельного участка кадастровый номер: 73:24:041014:11

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Табл. 1. - Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

Название объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Имущественный комплекс производственно-складского назначения, состоящий из 16-ти объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в праве аренды	38 280 446	42 091 807	Не применялся

1.4. ИТОГОВЫЕ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки по состоянию на «09» января 2017 г.:

Рыночная стоимость объектов оценки составляет **40 860 000 (Сорок миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей**, в том числе:

№ п/п	Название объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, производственно-складского корпуса назначение: нежилое, общая площадь 1934,4 кв.м., литеры А, А1, инв. № 18803, этажность 2, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:115	24 000 000
2	Здание гаража на 10 автомашин, назначение: нежилое, общая площадь 574,69 кв.м., литеры В, В1, в, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:117	5 100 000
3	Здание столярной мастерской назначение: нежилое, общая площадь 129,72 кв.м., литер Б, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:116	1 200 000
4	Здание склада назначение: нежилое, общая площадь 41,66 кв.м., литер Д, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:118	300 000
5	Одноэтажное здание склада назначение: нежилое, общая площадь 15,39 кв.м., литер Е, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:254	110 000
6	Здание трансформаторной подстанции назначение: нежилое, общая площадь 35,81 кв.м.,	500 000

№ п/п	Название объекта	Рыночная стоимость, руб.
	литер Ж, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:248	
7	Сооружение- навес- эстакада назначение: нежилое, общая площадь 312,77 кв.м., литер Г2, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:252	350 000
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги назначение: нежилое, общая площадь 5392,34 кв.м., литер IV, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:246	1 600 000
9	Сооружение – наружные канализационные сети, назначение: нежилое, протяжённостью 293 м, инв. № 027149, лит. II, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106 Кадастровый номер: 73:24:041014:251	500 000
10	Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I, назначение: нежилое, инвентарный номер 27149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:243	250 000
11	Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м., назначение: нежилое, инв. № 27149, лит. VII, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:241	100 000
12	Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м., назначение: нежилое, лит. V, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:245	1 400 000
13	Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м., назначение: нежилое, лит. Г1, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:244	40 000
14	Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м., назначение: нежилое, лит. III, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106., Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:250	300 000
15	Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:242	10 000
16	Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 018803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:247	900 000
17	Право аренды Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственной базой, площадь 16013,2 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:11	4 200 000

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ ИТОГОВЫХ СТОИМОСТЕЙ.

Для совершения сделки купли-продажи.

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ /К. О. Чехов/

Ген. директор ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ /М. Н. Винокуров/

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.**2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**

Табл. 2. - Задание на оценку.

Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №1:	
Объекты оценки	Имущественный комплекс производственно-складского назначения, состоящий из 16-ти объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в праве аренды
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимостей объектов оценки: объём существующих и оцениваемых прав	Собственность, аренда
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночных стоимостей объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	«09» января 2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	– по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; – указание границ интервала, в пределах которого может находиться величина стоимости каждого объекта оценки не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	
В соответствии с ФСО №7:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Отдельно стоящие здания и сооружения: 16 шт. Земельный участок: 1 шт.
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:
Здание, производственно-складского корпуса: кадастровый номер: 73:24:041014:115	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №534339 от 02 марта 2007 года. – Копия кадастрового паспорта на здание от 18.02.2009 года.
Здание гаража на 10 автомашин кадастровый номер: 73:24:041014:117	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №536430 от 01 марта 2007 года.
Здание столярной мастерской кадастровый номер: 73:24:041014:116	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №536431 от 01 марта 2007 года. – Копия кадастрового паспорта на здание от 18.02.2009 года.
Здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:118	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №536524 от 01 марта 2007 года – Копия кадастрового паспорта на здание от 18 февраля 2009 года.
Одноэтажное здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:254	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №531391 от 02 марта 2007 года. – Копия кадастрового паспорта на здание от 18.02.2009 года.
Здание трансформаторной подстанции кадастровый номер: 73:24:041014:248	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №544467 от 02 марта 2007 года. – Копия кадастрового паспорта на здание от 18.02.2009 года.
Сооружение - навес- эстакада кадастровый номер: 73:24:041014:252	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №536525 от 01 марта 2007 года – Копия кадастрового паспорта на сооружение от 18 февраля 2009 года.
Сооружение – подъездные бетонные дороги	– Копия свидетельства о государственной регистрации

Параметр	Значение, расшифровка
кадастровый номер: 73:24:041014:246	права Серия 73АТ №534296 от 02 марта 2007 года. – Копия кадастрового паспорта на сооружение от 18.02.2009 г.
Сооружение – наружные канализационные сети кадастровый номер: 73:24:041014:251	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I кадастровый номер: 73:24:041014:243	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73-АТ №858357 от 31 марта 2009 года – Копия кадастрового паспорта на сооружение от 18.02.2009 года.
Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м. кадастровый номер: 73:24:041014:241	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м., кадастровый номер 73:24:041014:245	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м. кадастровый номер: 73:24:041014:244	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м. кадастровый номер: 73:24:041014:250	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI, кадастровый номер: 73:24:041014:242	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, кадастровый номер: 73:24:041014:247	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Копии документов на имущественный комплекс	– Копия плана недвижимого имущества (с описанием) от 31 мая 2006 года (2 шт).
Земельный участок кадастровый номер: 73:24:041014:11	– Копия договора аренды земельного участка №24-4- 010640 от 26.07.2004. – Копия кадастрового паспорта земельного участка от 25 июня 2015 г. №73-02/2015-162974 – Копия Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

Табл. 3. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №1: Здание, производственно-складского корпуса: кадастровый номер: 73:24:041014:115

Параметр	Значение, расшифровка	
Общие характеристики		
Название объекта	Здание производственно-складского корпуса	
Назначение	нежилое	
Общая площадь, кв. м.	1934,4	
Классификация помещений		

Табл. 4. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2: Здание гаража на 10 автомашин кадастровый номер: 73:24:041014:117.

Параметр	Значение, расшифровка		
Общие характеристики			
Название объекта	здание гаража на 10 автомашин		
Назначение	нежилое		
Общая площадь, кв. м.	574,69		
Классификация помещений			
	складская	16,44	
	гаражи	516,08	
	служебная	42,17	
Строительный объём, куб. м.	2554		
Этажность	1		
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106		
Имущественные права			
Вид права	собственность		
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2007 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.		
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.		
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы		
Учётные характеристики			
Кадастровый номер	73:24:041014:117		
Кадастровая стоимость, руб.	2 904 377,25		
Дата постановки на кадастровый учёт	15.11.2011		
Физические характеристики			
Литера	В, В1, в		
Год постройки	1973		
Описание конструктивных элементов			
Наименование конструктивного элемента	Литера В	Литера В1	Литера в
фундамент	бутовый	бетон	бетон
стены	кирпич	кирпич	кирпич
перекрытия	железобетон	железобетон	железобетон
кровля	мягкая	железо	железо

Табл. 5. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №3: Здание столярной мастерской кадастровый номер: 73:24:041014:116.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Здание столярной мастерской
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	129,72
Классификация помещений	
производственная	94,92
служебная	34,80
Строительный объём, куб. м.	572
Этажность	1
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2007 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:116
Кадастровая стоимость, руб.	1 944 536,58
Дата постановки на кадастровый учёт	15.11.2011
Физические характеристики	
Литера	Б
Год постройки	1973
Описание конструктивных элементов	
фундамент	бутовый
стены	кирпичные
перекрытия	железобетонные
кровля	мягкая

Табл. 6. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №4: Здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:118

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Здание склада
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	41,66
Классификация площадей	
складская	41,66
Строительный объём, куб. м.	166
Этажность	1
Адрес объекта по свидетельству	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2007 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:118
Кадастровая стоимость, руб.	208 666,68
Дата постановки на кадастровый учёт	15.11.2011
Физические характеристики	
Литера	Д
Год постройки	1974
Описание конструктивных элементов	
фундамент	бутовый
стены	кирпич
перекрытия	железобетон
кровля	мягкая

Табл. 7. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №5: Одноэтажное здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:254

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	одноэтажное здание склада
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	15,39
Классификация площадей	
складская	15,39
Строительный объём, куб. м.	71
Этажность	1
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2007 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:254
Кадастровая стоимость, руб.	209 343,60
Дата постановки на кадастровый учёт	12.09.2013
Физические характеристики	
Литера	Е
Год постройки	-
Описание конструктивных элементов	
фундамент	бутовый
стены	кирпичные
перекрытия	железобетон
кровля	мягкая

Табл. 8. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №6: Здание трансформаторной подстанции кадастровый номер: 73:24:041014:248.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Здание трансформаторной подстанции
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	35,81
Классификация помещений	
трансформаторная	35,81
Строительный объём, куб. м.	143
Этажность	1
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2207 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:248
Кадастровая стоимость, руб.	486 655,89
Дата постановки на кадастровый учёт	12.09.2013
Физические характеристики	
Литера	Ж
Год постройки	1973
Описание конструктивных элементов	
фундамент	бетонный
стены	кирпичные
перекрытия	железобетон
кровля	мягкая

Табл. 9. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №7: Сооружение – навес - эстакада кадастровый номер: 73:24:041014:252

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	сооружение-навес-эстакада
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	312,77
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2007 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:252
Кадастровая стоимость, руб.	-
Дата постановки на кадастровый учёт	12.09.2013
Физические характеристики	
Литера	Г2
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	бетонные блоки
Стены	сетка-рабица
Кровля	оцинкованное железо

Табл. 10. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №8: Сооружение – подъездные бетонные дороги кадастровый номер: 73:24:041014:246.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	сооружение подъездные бетонные дороги
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	5392,34
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/8 от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 от 19.02.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:246
Кадастровая стоимость, руб.	-
Дата постановки на кадастровый учёт	12.09.2013
Физические характеристики	
Литера	IV
Год ввода в эксплуатацию	1974
Описание конструкции	Подстилающий слой: щебень. Покрытие: цементно-бетонное

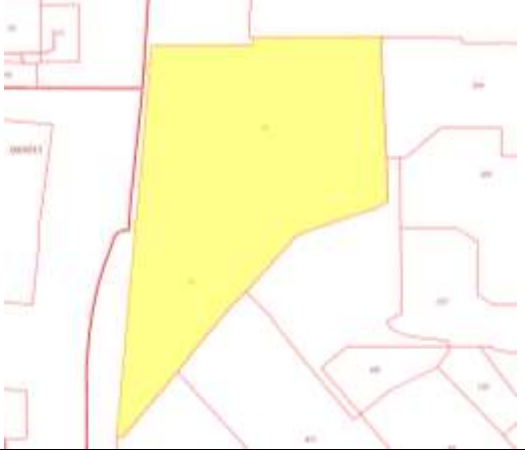
Табл. 11. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №9: Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I кадастровый номер: 73:24:041014:243

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Сооружение – наружный водопровод
Назначение	-
Протяжённость, м.	155,0
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/63 купли-продажи недвижимого имущества от 22.12.2008 Дополнительное соглашение №1 от 22.12.2008 г. к договору купли-продажи недвижимого имущества №11/63 от 22.12.2008 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:243
Кадастровая стоимость, руб.	-
Дата постановки на кадастровый учёт	12.09.2013
Физические характеристики	
Литера	I

Табл. 12. - Количественные и качественные характеристики служебных строений и сооружений

Название объекта	Параметр	Значение/расшифровка
Беседка	описание основных конструктивных элементов	
	фундамент	метал ст.
	стены	деревянный барьер
	кровля	железо
Забор	описание основных конструктивных элементов	кирпичный
	площадь, м ²	446,04
Забор	описание основных конструктивных элементов	ж/бетонные панели
	площадь, м ²	332,21
Ворота	описание основных конструктивных элементов	сетка рабица
	площадь, м ²	23,03
Ворота	описание основных конструктивных элементов	металлические
	площадь, м ²	8,14
Пожарный резервуар	описание основных конструктивных элементов	
	фундамент	бетонные блоки
	кровля	бетон
	объём, м ³	250

Табл. 13. - Количественные и качественные характеристики земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты капитального строительства.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	земельный участок
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешённое использование	под производственной базой
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Общая площадь, м ²	16013,2
Имущественные права	
Вид права	аренда
Документ-основание	Договор аренды земельного участка №24-4-010640 от 26.07.2004
Арендатор	Комитет по управлению земельными ресурсами и землеустройству Администрации (мэрии) г. Ульяновска
Арендодатель	ОАО «Связьстрой-4»
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:11
Кадастровая стоимость:	23 955 190,22
Дата постановки на учёт:	13.01.2004
Физические характеристики	
План земельного участка	
Ландшафтные (качественные) характеристики	Рельеф ровный
Сведения о подведённых коммуникациях к объектам оценки	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, телефонные сети.
Дополнительные характеристики	На рассматриваемом земельном участке расположены следующие объекты капитального строительства: – Здание, производственно-складского корпуса: кадастровый номер: 73:24:041014:115 – Здание гаража на 10 автомашин кадастровый номер: 73:24:041014:117 – Здание столярной мастерской кадастровый номер: 73:24:041014:116 – Здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:118 – Одноэтажное здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:254 – Здание трансформаторной подстанции кадастровый номер: 73:24:041014:248 – Сооружение - навес- эстакада кадастровый номер: 73:24:041014:252 – Сооружение – подъездные бетонные дороги кадастровый номер: 73:24:041014:246 – Сооружение – наружные канализационные сети кадастровый номер: 73:24:041014:251 – Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I кадастровый номер: 73:24:041014:243 – Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м.

Параметр	Значение, расшифровка
	кадастровый номер: 73:24:041014:241 – Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м., кадастровый номер 73:24:041014:245 – Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м. кадастровый номер: 73:24:041014:244 – Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м. кадастровый номер: 73:24:041014:250 – Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI, кадастровый номер: 73:24:041014:242 – Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, кадастровый номер: 73:24:041014:247

2.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Настоящим, Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчёт Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчёте, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчёте.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчёт подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлечённый для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчёте, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключённому договору.

Все участники составления отчёта имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности “эксперт по оценке имущества”, утверждённым Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ /К. О. Чехов/

2.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Ниже в таблице приведён перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчёта:

Табл. 14. - Список используемых стандартов.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г
ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г
ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г
ФСО - 7	Федеральный стандарт №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года.

2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

1 Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

2 При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3 Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

4 Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5 Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объектов оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объектов оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.

6 Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчёте.

7 От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оценённого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

8 Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9 Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в отчёте стоимости (сумма денежного выражения ценности недвижимости, указанная в отчёте об оценке, является рекомендуемой).

10 Все расчеты произведены при помощи MS Excel, что может привести к незначительным разночтениям при сверке с результатами, рассчитанными вручную (при помощи калькулятора).

11 Поскольку осмотр объект оценки произведён после даты оценки (09.11.2016 г.), предполагается, что, по состоянию на дату оценки, оцениваемые здания имеют те же физические характеристики, что и на дату осмотра.

2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

Табл. 15. - Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Название раздела	Расшифровка
Сведения о заказчике	
Реквизиты заказчика	АО «Связьстрой-4» Юридический адрес: 603001, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, 11 Почтовый адрес: 603001, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, 11 ИНН 5260176245, КПП 526001001 ОГРН: 1065260104227. Дата присвоения ОГРН: 26.07.2006 ОКПО 96639362 ОКАТО 22401000000 ОКТМО 22701000 ПРИВОЛЖСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО "РОСБАНК" Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД Р/сч № 407028104246400000008 К/с 30101810400000000747 БИК 042202747
Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Исполнитель:	ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 526103556/526001001).
Место нахождения Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
Страхование:	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ», полис № 433-542-054156/16 от 01 сентября 2016 года. Страховая сумма 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
Сведения об оценщике	
Ф.И.О. оценщика	Чехов Кирилл Олегович
Контактный телефон	+7-920-00-35-311
Место нахождения оценщика	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
Адрес электронной почты	4ehow_k@mail.ru , ocenka@r52.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Чехов К.О. № 008473, выданное ООО «РОО»: Юридический адрес: 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1. Адрес местонахождения: Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Дата выдачи – 19.10.2016 г (повторно, взамен старого). Выписка из реестра Саморегулируемой организации оценщиков, дата выдачи 19.10.2016 г (повторно, взамен старого).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Серия ВСГ №3678703, выдан ГОУ ВПО «ВВАГС». Дата выдачи: 24.06.2009 г. Квалификация: экономист. Специальность: финансы и кредит. Специализация: оценка собственности. Диплом ПП № 949596, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования

Название раздела	Расшифровка
	«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» 28 декабря 2011 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в: ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-016763/16 от 21.03.2015 г., срок страхования с 25.03.2016 г. по 24.03.2017 г., страховая сумма 10 000 000 руб. 00 коп (Десять миллионов) рублей 00 коп.
Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Чеховым К. О. лично без привлечения специалистов и консультантов.

2.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.

2.6.1. Сведения о независимости исполнителя.

1) Настоящим ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» 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 отчёта об оценке.

2) ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки.

3) ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не имеет в отношении объектов 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 ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

4) Размер оплаты ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчёте об оценке.

2.6.2. Сведения о независимости оценщика.

1) Настоящим оценщик Чехов Кирилл Олегович 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 отчёта об оценке.

2) Оценщик Чехов Кирилл Олегович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

3) Оценщик Чехов Кирилл Олегович не имеет в отношении объектов 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.

4) Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчёте об оценке.

2.7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.¹

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

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

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Рыночная стоимость объекта – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

¹ В соответствии с ФСО-1(раздел 2) и ФСО-(п.6.8), Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**3.1. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ.**

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчёту об оценке:

Табл. 16. - Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Название объекта оценки	Копии документов, предоставленных заказчиком
Здание, производственно-складского корпуса: кадастровый номер: 73:24:041014:115	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №534339 от 02 марта 2007 года. – Копия кадастрового паспорта на здание от 18.02.2009 года.
Здание гаража на 10 автомашин кадастровый номер: 73:24:041014:117	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №536430 от 01 марта 2007 года.
Здание столярной мастерской кадастровый номер: 73:24:041014:116	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №536431 от 01 марта 2007 года. – Копия кадастрового паспорта на здание от 18.02.2009 года.
Здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:118	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №536524 от 01 марта 2007 года – Копия кадастрового паспорта на здание от 18 февраля 2009 года.
Одноэтажное здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:254	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №531391 от 02 марта 2007 года. – Копия кадастрового паспорта на здание от 18.02.2009 года.
Здание трансформаторной подстанции кадастровый номер: 73:24:041014:248	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №544467 от 02 марта 2007 года. – Копия кадастрового паспорта на здание от 18.02.2009 года.
Сооружение - навес- эстакада кадастровый номер: 73:24:041014:252	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №536525 от 01 марта 2007 года – Копия кадастрового паспорта на сооружение от 18 февраля 2009 года.
Сооружение – подъездные бетонные дороги кадастровый номер: 73:24:041014:246	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73АТ №534296 от 02 марта 2007 года. – Копия кадастрового паспорта на сооружение от 18.02.2009 г.
Сооружение – наружные канализационные сети кадастровый номер: 73:24:041014:251	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I кадастровый номер: 73:24:041014:243	– Копия свидетельства о государственной регистрации права Серия 73-АТ №858357 от 31 марта 2009 года – Копия кадастрового паспорта на сооружение от 18.02.2009 года.
Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м. кадастровый номер: 73:24:041014:241	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м., кадастровый номер 73:24:041014:245	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м. кадастровый номер: 73:24:041014:244	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м. кадастровый номер: 73:24:041014:250	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI, кадастровый номер: 73:24:041014:242	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено
Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, кадастровый номер: 73:24:041014:247	– Заказчиком оценки документов на данный объект не предоставлено

Название объекта оценки	Копии документов, предоставленных заказчиком
Копии документов на имущественный комплекс	– Копия плана недвижимого имущества (с описанием) от 31 мая 2006 года (2 шт).
Земельный участок кадастровый номер: 73:24:041014:11	– Копия договора аренды земельного участка №24-4-010640 от 26.07.2004. – Копия кадастрового паспорта земельного участка от 25 июня 2015 г. №73-02/2015-162974 – Копия Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Табл. 17. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №1: Здание, производственно-складского корпуса: кадастровый номер: 73:24:041014:115

Параметр	Значение, расшифровка	
Общие характеристики		
Название объекта	Здание производственно-складского корпуса	
Назначение	нежилое	
Общая площадь, кв. м.	1934,4	
Классификация помещений		

Табл. 18. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №2: Здание гаража на 10 автомашин кадастровый номер: 73:24:041014:117.

Параметр	Значение, расшифровка		
Общие характеристики			
Название объекта	здание гаража на 10 автомашин		
Назначение	нежилое		
Общая площадь, кв. м.	574,69		
Классификация помещений			
	складская	16,44	
	гаражи	516,08	
	служебная	42,17	
Строительный объём, куб. м.	2554		
Этажность	1		
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106		
Имущественные права			
Вид права	собственность		
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2007 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.		
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.		
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы		
Учётные характеристики			
Кадастровый номер	73:24:041014:117		
Кадастровая стоимость, руб.	2 904 377,25		
Дата постановки на кадастровый учёт	15.11.2011		
Физические характеристики			
Литера	В, В1, в		
Год постройки	1973		
Описание конструктивных элементов			
Наименование конструктивного элемента	Литера В	Литера В1	Литера в
фундамент	бутовый	бетон	бетон
стены	кирпич	кирпич	кирпич
перекрытия	железобетон	железобетон	железобетон
кровля	мягкая	железо	железо

Табл. 19. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №3: Здание столярной мастерской кадастровый номер: 73:24:041014:116.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Здание столярной мастерской
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	129,72
Классификация помещений	
производственная	94,92
служебная	34,80
Строительный объём, куб. м.	572
Этажность	1
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2007 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:116
Кадастровая стоимость, руб.	1 944 536,58
Дата постановки на кадастровый учёт	15.11.2011
Физические характеристики	
Литера	Б
Год постройки	1973
Описание конструктивных элементов	
фундамент	бутовый
стены	кирпичные
перекрытия	железобетонные
кровля	мягкая

Табл. 20. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №4: Здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:118

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Здание склада
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	41,66
Классификация площадей	
складская	41,66
Строительный объём, куб. м.	166
Этажность	1
Адрес объекта по свидетельству	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2007 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:118
Кадастровая стоимость, руб.	208 666,68
Дата постановки на кадастровый учёт	15.11.2011
Физические характеристики	
Литера	Д
Год постройки	1974
Описание конструктивных элементов	
фундамент	бутовый
стены	кирпич
перекрытия	железобетон
кровля	мягкая

Табл. 21. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №5: Одноэтажное здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:254

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	одноэтажное здание склада
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	15,39
Классификация площадей	
складская	15,39
Строительный объём, куб. м.	71
Этажность	1
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2007 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:254
Кадастровая стоимость, руб.	209 343,60
Дата постановки на кадастровый учёт	12.09.2013
Физические характеристики	
Литера	Е
Год постройки	-
Описание конструктивных элементов	
фундамент	бутовый
стены	кирпичные
перекрытия	железобетон
кровля	мягкая

Табл. 22. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №6: Здание трансформаторной подстанции кадастровый номер: 73:24:041014:248.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Здание трансформаторной подстанции
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	35,81
Классификация помещений	
трансформаторная	35,81
Строительный объём, куб. м.	143
Этажность	1
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2207 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:248
Кадастровая стоимость, руб.	486 655,89
Дата постановки на кадастровый учёт	12.09.2013
Физические характеристики	
Литера	Ж
Год постройки	1973
Описание конструктивных элементов	
фундамент	бетонный
стены	кирпичные
перекрытия	железобетон
кровля	мягкая

Табл. 23. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №7: Сооружение – навес - эстакада кадастровый номер: 73:24:041014:252

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	сооружение-навес-эстакада
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	312,77
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2007 г. к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:252
Кадастровая стоимость, руб.	-
Дата постановки на кадастровый учёт	12.09.2013
Физические характеристики	
Литера	Г2
Описание конструктивных элементов	
Фундамент	бетонные блоки
Стены	сетка-рабица
Кровля	оцинкованное железо

Табл. 24. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №8: Сооружение – подъездные бетонные дороги кадастровый номер: 73:24:041014:246.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	сооружение подъездные бетонные дороги
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м.	5392,34
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/8 от 05.02.2007 г. Дополнительное соглашение №1 к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007 от 19.02.2007 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:246
Кадастровая стоимость, руб.	-
Дата постановки на кадастровый учёт	12.09.2013
Физические характеристики	
Литера	IV
Год ввода в эксплуатацию	1974
Описание конструкции	Подстилающий слой: щебень. Покрытие: цементно-бетонное

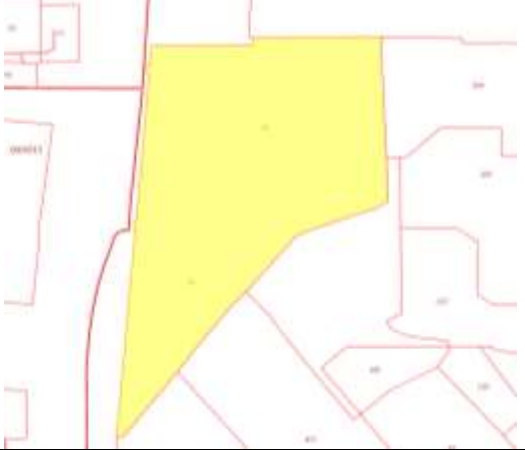
Табл. 25. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки №9: Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I кадастровый номер: 73:24:041014:243

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Сооружение – наружный водопровод
Назначение	-
Протяжённость, м.	155,0
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Имущественные права	
Вид права	собственность
Документ-основание	Договор №11/63 купли-продажи недвижимого имущества от 22.12.2008 Дополнительное соглашение №1 от 22.12.2008 г. к договору купли-продажи недвижимого имущества №11/63 от 22.12.2008 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4» ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, КПП 526 001001, зарегистрировано: 26.07.2006 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:243
Кадастровая стоимость, руб.	-
Дата постановки на кадастровый учёт	12.09.2013
Физические характеристики	
Литера	I

Табл. 26. - Количественные и качественные характеристики служебных строений и сооружений

Название объекта	Параметр	Значение/расшифровка
Беседка	описание основных конструктивных элементов	
	фундамент	метал ст.
	стены	деревянный барьер
	кровля	железо
Забор	описание основных конструктивных элементов	кирпичный
	площадь, м ²	446,04
Забор	описание основных конструктивных элементов	ж/бетонные панели
	площадь, м ²	332,21
Ворота	описание основных конструктивных элементов	сетка рабица
	площадь, м ²	23,03
Ворота	описание основных конструктивных элементов	металлические
	площадь, м ²	8,14
Пожарный резервуар	описание основных конструктивных элементов	
	фундамент	бетонные блоки
	кровля	бетон
	объём, м ³	250

Табл. 27. - Количественные и качественные характеристики земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты капитального строительства.

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	земельный участок
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешённое использование	под производственной базой
Адрес объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106
Общая площадь, м ²	16013,2
Имущественные права	
Вид права	аренда
Документ-основание	Договор аренды земельного участка №24-4-010640 от 26.07.2004
Арендатор	Комитет по управлению земельными ресурсами и землеустройству Администрации (мэрии) г. Ульяновска
Арендодатель	ОАО «Связьстрой-4»
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	73:24:041014:11
Кадастровая стоимость:	23 955 190,22
Дата постановки на учёт:	13.01.2004
Физические характеристики	
План земельного участка	
Ландшафтные (качественные) характеристики	Рельеф ровный
Сведения о подведённых коммуникациях к объектам оценки	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, телефонные сети.
Дополнительные характеристики	На рассматриваемом земельном участке расположены следующие объекты капитального строительства: – Здание, производственно-складского корпуса: кадастровый номер: 73:24:041014:115 – Здание гаража на 10 автомашин кадастровый номер: 73:24:041014:117 – Здание столярной мастерской кадастровый номер: 73:24:041014:116 – Здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:118 – Одноэтажное здание склада кадастровый номер: 73:24:041014:254 – Здание трансформаторной подстанции кадастровый номер: 73:24:041014:248 – Сооружение - навес- эстакада кадастровый номер: 73:24:041014:252 – Сооружение – подъездные бетонные дороги кадастровый номер: 73:24:041014:246 – Сооружение – наружные канализационные сети кадастровый номер: 73:24:041014:251 – Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I кадастровый номер: 73:24:041014:243 – Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м.

Параметр	Значение, расшифровка
	кадастровый номер: 73:24:041014:241 – Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250 куб.м., кадастровый номер 73:24:041014:245 – Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м. кадастровый номер: 73:24:041014:244 – Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м. кадастровый номер: 73:24:041014:250 – Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI, кадастровый номер: 73:24:041014:242 – Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, кадастровый номер: 73:24:041014:247

3.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

3.3.1. Описание населённого пункта, в котором расположены объекты оценки.

Географические координаты Ульяновска: 54°19,00' северной широты и 48°23,00' восточной долготы. На этой же широте находятся города: Саранск, Рязань, Калуга (Россия); Гданьск (Польша); Киль (Германия); Белфаст (Великобритания), Эдмонтон (Канада).

Ульяновск расположен на холмистой равнине на высоте 80-160 метров над уровнем моря. Перепады высот в черте города составляют до 60 метров. Причём в правобережной части (центре) Ульяновска лёгкие спуски и подъёмы встречаются чаще, чем в левобережной (Заволжский район). Протяжённость города в меридианном направлении — 20 км, в широтном — 30 км. Площадь — 316,90 км². Ульяновск — крупный транспортный пункт, лежащий между центральной Россией и Уралом. Соседние региональные центры находятся в 3—5 часах езды на автомобиле. Город расположен в лесостепной полосе. В центральной части города существует подземная река Симбирка, впадающая в Свиягу. Продолжительность дня 21 декабря — 7 часов 19 минут, 21 июня — 17 часов 13 минут.²

3.3.2. Описание локального места расположения объектов оценки.

На рисунке ниже представлено расположение объектов оценки на карте г. Ульяновска.

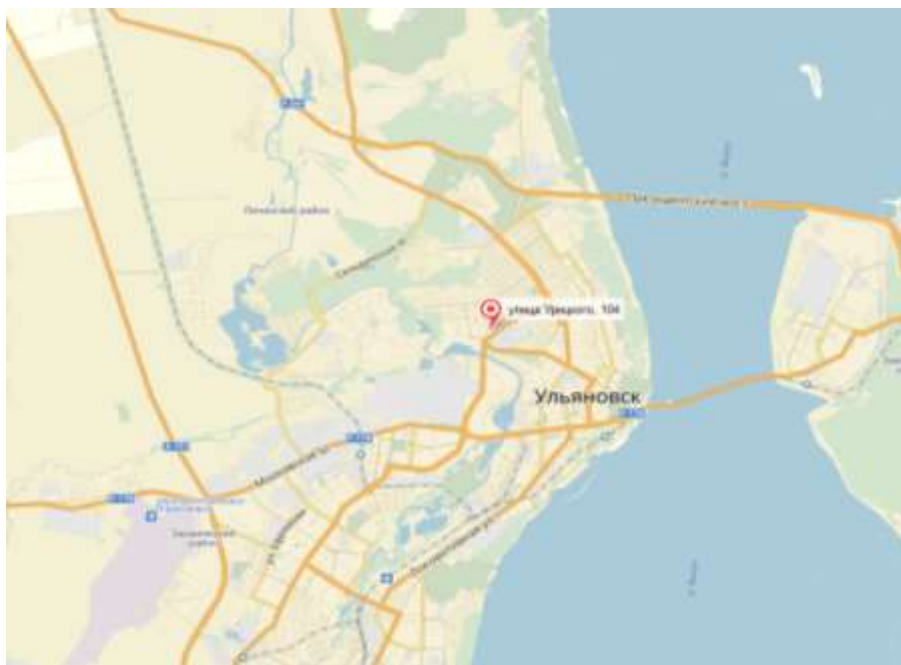


Рис. 1. – Расположение объектов оценки на карте г. Ульяновска³.

² Ссылка на источник:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA#.D0.93.D0.B5.D0.BE.D0.B3.D1.80.D0.B0.D1.84.D0.B8.D1.8F>. Дата подготовки информации: 09.01.2017 г. Примечание: Источник находится в открытом доступе.

³ Ссылка на источник: <https://yandex.ru/maps>. Дата подготовки информации: 09.01.2017 г. Примечание: Источник находится в открытом доступе.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования г. Ульяновска и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» утверждённых Решением Ульяновской городской думы от 13.10.2004 № 90, объекты оценки расположены в зоне ПК1: «Коммунальная зона размещения коммунальных и складских объектов IV и V класса вредности».

ПК1 Коммунальная зона размещения коммунальных и складских объектов IV и V классов вредности (санитарно-защитные зоны до 100 м).

1. Зона выделена:

- с целью формирования комплексов преимущественно коммунальных предприятий, складских баз не выше III класса вредности с высокими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов;
- с целью создания комфортных и благоприятных условий для работы;
- для создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Табл. 28. – Основные, условно разрешённые и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№№	Наименование вида использования
Основные виды разрешенного использования	
1	Объекты торговли, досуга и развлечений
2	Объекты по обслуживанию автомобилей
3	Стоянки автомобильного транспорта
4	Коммунальные и складские объекты
5	Производственные объекты, базы
6	Объекты инженерной инфраструктуры
7	Объекты связи
8	Объекты транспорта и транспортной инфраструктуры
9	Объекты по уходу и содержанию животных
10	Многофункциональные объекты
11	Административные здания
12	Объекты дорожного сервиса
13	Объекты санитарно-экологического назначения
14	Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса
15	Объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности
16	Объекты пожарной безопасности
17	Объекты охраны общественного порядка
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1	Объекты здравоохранения и медицинского назначения
2	Объекты общественного питания
3	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
4	Объекты охраны общественного порядка
5	Культовые объекты
6	Объекты делового и финансового назначения
7	Объекты физкультуры и спорта
8	Объекты пожарной безопасности

Наименование вида разрешённого использования, указанное для данной территориальной зоны, может быть детализировано в соответствии с Расширенным перечнем объектов для размещения в составе территориальных зон (Приложение № 1).

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящим подразделом градостроительных регламентов не устанавливаются.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – не выше IV, с санитарно-защитными зонами до 100 метров.

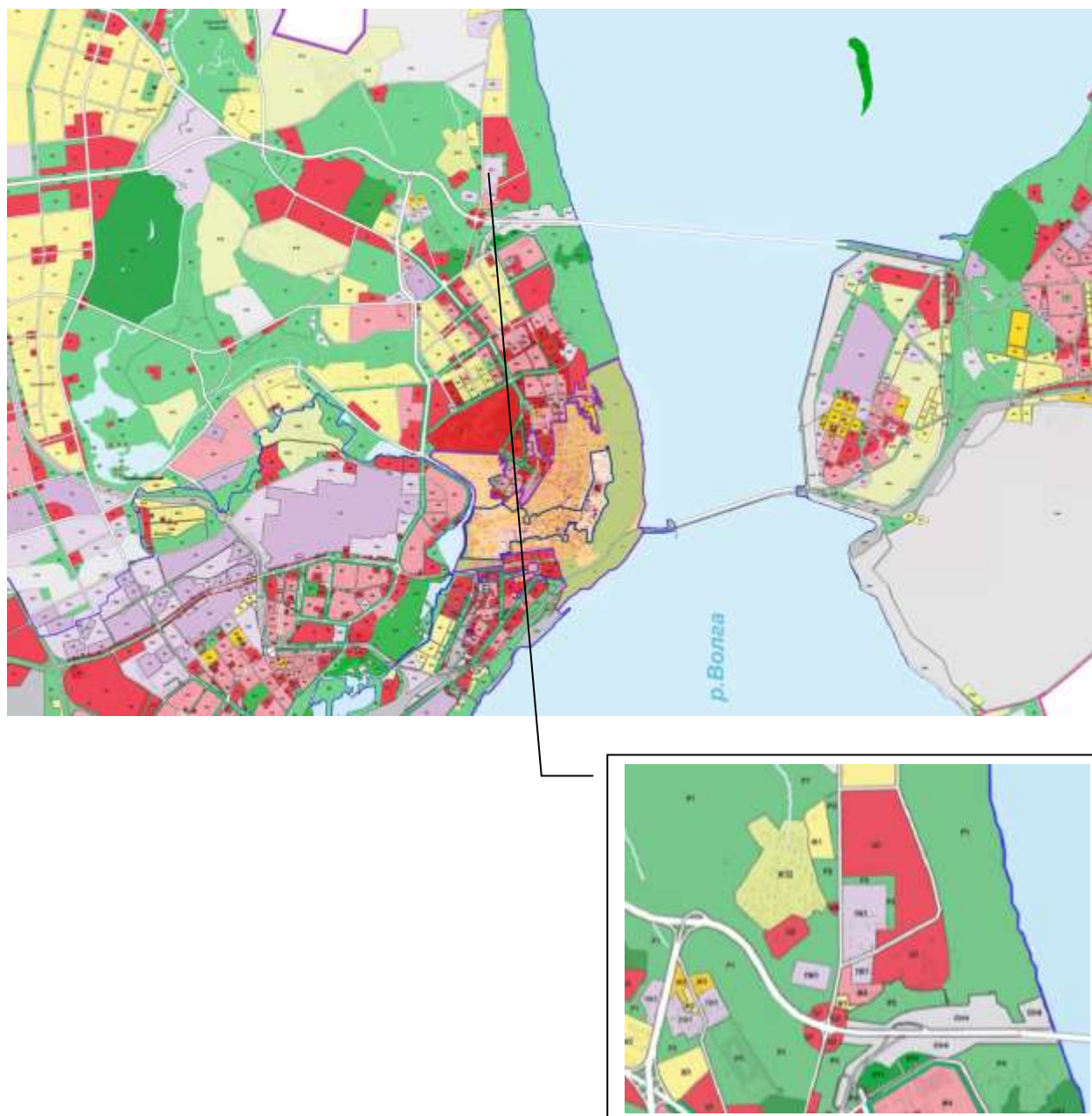
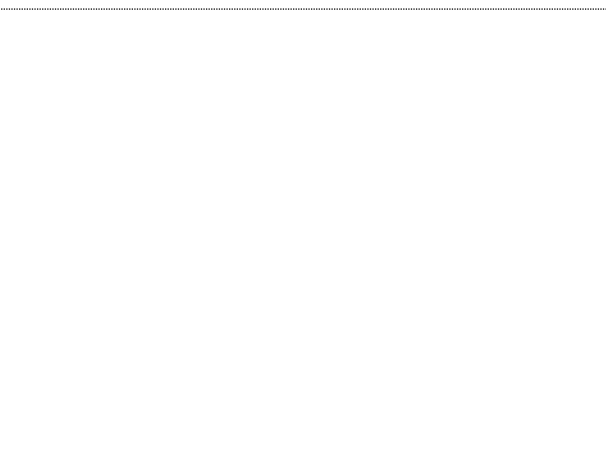


Рис. 2. – Расположение объектов оценки на карте градостроительного зонирования г. Ижевска.

3.4. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.





4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

4.1.1. Основные экономические показатели России и некоторых стран мира.

Табл. 29. - Объем валового внутреннего продукта, % к предыдущему году.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г. ²⁾
Россия	3,5	1,3	0,7	-3,7
Бразилия	1,8	2,7	0,1	-3
Германия	0,4	0,3	1,6	1,7
Индия	4,9	6,3	7	7,3
Китай	7,7	7,7	7,3	6,9
Великобритания	1,2	2,2	2,9	2,2
США	2,2	1,5	2,4	2,4
Франция	0,2	0,7	0,2	1,1
Япония	1,7	1,6	-0,1	0,6

Табл. 30. - Объем промышленного производства, % к предыдущему году.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г. ¹⁾
Россия	3,4	0,4	1,7	-3,4
Бразилия	-2,3	2,1	-3,1	-8,3
Германия	-0,6	0,3	1,9	0,5
Индия	0,7	0,6	1,8	3,2
Великобритания	-2,8	-0,8	1,4	1,2
США	2,8	1,9	3,7	1,3
Франция	-2,4	-0,9	-1,2	1,3
Япония	0,7	-0,9	1,9	-1

Табл. 31. - Динамика потребительских цен, % к предыдущему периоду.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	Декабрь 2015г.в%к	
					ноябрю 2015г.	декабрю 2014г.
Россия	5,1	6,8	7,8	15,5	0,8	12,9
Бразилия	5,4	6,2	6,3	9	1	10,7
Германия	2,1	1,6	0,8	0,1	0	0,2
Индия	9,3	10,9	6,4	5,9	-0,4	6,3
Китай	2,6	2,6	2	1,4	0,5	1,6
Великобритания	2,8	2,6	1,5	0	0,2	0,2
США	2,1	1,5	1,6	0,1	-0,3	0,7
Франция	2,2	1	0,6	0,1	0,2	0,3
Япония	0	0,4	2,7	0,8	-0,1	0,2





С начала 2016 года рост потребительских цен составил 2,1% (за аналогичный период 2015 года - 7,4%). Значительный рост потребительских цен с декабря 2014 года на товары повседневного спроса, особенно продовольственные товары, привёл к снижению спроса на остальную продукцию и услуги, в том числе продукцию производственного назначения (здания, автомобили, станки, мебель и др.). Этому способствовали политические и психологические факторы: санкции со стороны США, резкий рост доллара и евро, уход с рынка импортной потребительской продукции, чувство общей неопределённости и неуверенности.

Табл. 32. - Уровень безработицы, % к экономически активному населению.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.
Россия	5,5	5,5	5,2	5,6
Германия	5,4	5,2	5	4,6
Италия	10,6	12,1	12,7	11,9
Канада	7,3	7,1	6,9	6,9
Великобритания	7,9	7,6	6,2	...
США	8,1	7,4	6,2	5,3
Франция	9,8	10,3	10,3	10,4
Япония	4,4	4	3,6	3,4

Табл. 33. - Индекс физического объёма ВВП по видам экономической деятельности в сопоставимых ценах, % к предыдущему году.

	2015 г.	доля
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах, в т.ч.	96,3	100
добыча полезных ископаемых	101,1	9,8
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	98,6	2,8
обрабатывающие производства	94,9	14,1
строительство	92,6	5,9
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	103,1	4,4
рыболовство, рыбоводство	99,3	0,3
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	90	15,8
гостиницы и рестораны	94,7	0,9
транспорт и связь	98,5	7,3
финансовая деятельность	96,4	4,3
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	99,1	17,3
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	99,2	8,1
образование	95,9	2,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	100,4	4,1
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	98,6	1,6
Деятельность домашних хозяйств	101,4	0,7
Чистые налоги на продукты	93,2	

В 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в

действующих ценах составил +8421,7 млрд. рублей (39,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 11253,9 млрд. рублей, 15,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 2832,2 млрд. рублей). На конец декабря 2015 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 89014,6 млрд. рублей, из неё просроченная - 2824,7 млрд. рублей, или 3,2% от общей суммы задолженности (на конец декабря 2014г. - 2,8%). Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец декабря 2015г. составила 50089,0 млрд. рублей, в том числе просроченная - 395,9 млрд. рублей, или 0,8% от общего объёма задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец декабря 2014г. - 0,6%). Средства организаций на расчётных счетах в банках возросло с 7434,7 до 8905,2 млрд. руб. (на 19,8 %).

Инфляция в апреле 2016 года составила 0,4%, с начала года — 2,6%. Для сравнения, в апреле 2015 года рост потребительских цен составил 0,5%, а с начала 2015 года — 7,9%.

Табл. 34. - Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности, %

	2015г.		Справочно 2014г.	
	проданных товаров, продукции, работ, услуг	активов	проданных товаров, продукции, работ, услуг	активов
Всего	9,3	5,0	8,6	3,9
в том числе:				
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	21,3	7,4	18,4	5,7
рыболовство, рыбноводство	59,4	25,3	33,2	6,1
добыча полезных ископаемых	26,8	12,7	22,2	14,6
в том числе:				
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	24,4	13,2	20,7	15,6
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	46,9	9,3	36,0	9,0
из нее добыча металлических руд	44,7	10,0	34,8	10,3
обрабатывающие производства	12,4	4,7	10,7	2,3
из них:				
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	10,7	7,0	10,2	5,1
текстильное и швейное производство	12,5	7,1	10,3	2,1
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	7,3	2,8	5,7	-1,6
обработка древесины и производство изделий из дерева	12,3	-0,7	13,0	-3,4
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	18,7	11,9	11,9	1,8
в том числе:				
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	22,6	12,9	11,3	-2,2
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	11,0	9,7	12,9	11,1
производство кокса и нефтепродуктов	6,5	3,0	8,7	2,3
в том числе:				
производство кокса	18,6	12,2	9,5	-6,6
производство нефтепродуктов	6,4	2,9	8,7	2,3
химическое производство	33,0	10,1	22,4	0,6
производство резиновых и пластмассовых изделий	7,7	3,9	6,4	0,7
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	8,0	-0,7	9,2	-0,6
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	22,4	8,6	16,7	4,4
в том числе:				
металлургическое производство	24,8	9,1	18,7	4,8
производство готовых металлических изделий	8,5	4,1	6,3	1,5
производство машин и оборудования	8,2	2,3	6,8	1,3

производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	11,9	7,0	10,2	5,1
производство транспортных средств и оборудования	6,1	-0,3	5,5	-0,3
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	5,5	1,8	5,0	1,4
из них производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	5,6	1,9	5,1	1,5
из них:				
производство, передача и распределение электроэнергии	8,7	2,6	8,1	2,2
производство и распределение газообразного топлива	2,3	1,8	2,3	1,4
строительство	5,4	1,9	5,1	1,6
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	7,1	6,5	7,4	4,7
в том числе:				
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт	3,2	9,5	2,3	6,7
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	9,8	6,4	10,3	4,4
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	1,4	6,0	2,2	5,6
гостиницы и рестораны	5,8	-9,4	5,8	-1,6
транспорт и связь	10,6	2,6	9,6	1,5
из них:				
деятельность железнодорожного транспорта	4,2	0,9	2,1	-0,4
деятельность прочего сухопутного транспорта	-7,3	-0,7	-6,3	-0,2
транспортирование по трубопроводам	15,4	2,7	14,4	2,2
связь	21,4	5,5	23,5	5,0
финансовая деятельность	0,5	3,1	0,7	0,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	9,7	1,5	8,9	1,2

Таким образом, в среднем по экономике рентабельность активов в 2015 году возросла с 3,9 % до 5 %, (Показатели рентабельности активов по отраслям могут быть использованы в качестве усреднённой прибыли предпринимателя при оценке отраслевой недвижимости).

Деловая активность организаций

Обследование деловой активности по опросу руководителей 3,1 тыс. организаций показало, что средний уровень загрузки производственных мощностей в марте 2016г. составил 64%. 91% респондентов считают, что их производственные мощности обеспечат удовлетворение ожидаемого в ближайшие 6 месяцев спроса на продукцию, из них 12% указывают на избыточность имеющихся мощностей. Среди факторов, сдерживающих рост производства, руководители обрабатывающих производствах называют неопределённость экономической ситуации, недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке, высокий уровень налогообложения и недостаток финансовых средств.



Положение в добывающих отраслях России

Рост ВВП в добывающих отраслях составил 1,1 %. С 20.01.2016 года цены на нефть имели общую тенденцию роста: с 28.21 долл./баррель 20.01.2016 до 47.32 долл./баррель 30.04.2016 года.



Среднесуточная добыча нефти в феврале текущего года выросла по сравнению с февралём прошлого года на 4,2 %. За январь-апрель 2016 года уровень добычи вырос на 2,7% и достиг 10,889 млн. баррелей в сутки.

в электроэнергетике

В 2015 году ВВП в отрасли снизился на 1,4 %, но сохранилась положительная динамика объёмов производства электроэнергии. При этом рост производства был обусловлен внешнеторговым фактором в отличие от предыдущих лет, когда динамика производства определялась внутренним спросом.

Согласно данным Росстата, в 2015 году производство электроэнергии в России составило 1063,4 млрд кВтч (вместе с Крымом), что на 0,4 % больше, чем в 2014 году. Однако потребление электроэнергии в России снизилось в 2015 году на 0,5 %, до 1008,2 млрд кВтч. В том числе по причине более тёплой зимы. На результат повлияло также и сокращение производства в реальном секторе экономики. Увеличение производства электроэнергии стало возможным за счет роста сальдо экспортно-

импортных поставок электроэнергии на границе России. Согласно данным Федеральной таможенной службы, экспорт электроэнергии из России в 2015 году увеличился по сравнению с 2014 годом на 24,3%. За это же время импорт вырос на 2,5 %. Крупнейшим покупателем российской электроэнергии в 2015 году стала Финляндия. Также существенно выросли поставки на Украину, в т.ч. за счет транзитных потоков в Крым. В 2015 году Китай снизил импорт электроэнергии из России из-за уменьшения потребления в северных провинциях. Сократились поставки в Литву, переходящую на поставки электроэнергии из Польши и Швеции.

В 2016 году экспорт электроэнергии из России может сократиться в Украину и Белоруссию. В свою очередь, внутреннее потребление электроэнергии останется на уровне 2015 года или будет немного ниже.

в машиностроении

Машиностроение в любой высокоразвитой стране имеет приоритетное значение как локомотив остальных отраслей экономики и повышения роста благосостояния населения. К сожалению, тенденции мирового разделения труда, сложившиеся за последние 25 – 30 лет, поставили Россию в ряд сырьевых стран. Но политические кризисные события в мире последних двух лет показали ошибочность такой политики специализации.

С ноября 2014 года российский машиностроительный сектор стал демонстрировать отрицательную тенденцию, а в 2015 году снижение составило 8,9 % по сравнению с 2014 годом. В 2009 году по причине значительной зависимости от мировых финансов спад машиностроения был ещё сильнее - 31,2 %. В 2015 году резко упал спрос на автомобильном рынке (что вероятно сохранится и в 2016 году). В результате автомобилестроение продемонстрировало худший результат среди других отраслей машиностроения.

2015 год и, особенно, начало 2016 года ознаменованы разворотом курса экономической политики государства в сторону резкого роста технологичных отраслей экономики и наукоёмких производств. Если в июле спад достиг почти 20 %, то в четвёртом квартале спад сократился до 10 %. Ожидается, что действующие госпрограммы поддержки автомобилестроительного сектора смогут существенно сгладить негативные тенденции в автомобилестроении, стабилизировать ситуацию и восстановить спрос. Размер господдержки в рублёвом выражении в 2016 году будет увеличен примерно на 15%. Планируется возобновить предоставление автокредитов, что оживит потребительский спрос. В других отраслях машиностроения спад сменился ростом, что позволяет надеяться на улучшение общей динамики в 2016 году. В частности, рост производства грузовых магистральных вагонов в 2015 году составил 24,7 %, а на 2016 год прогнозируется на уровне 15 - 30 %. Есть перспективы роста сельскохозяйственного машиностроения. В 2014 году спад производства сельхозмашин составил 14,3 %. Но уже в 2015 году за счет роста производства сельскохозяйственных тракторов и зерноуборочных комбайнов отрасль показала очень приличный рост - на 26,8 %. Большую роль здесь сыграла программа господдержки в виде субсидирования производителей сельхозтехники. Причём, если в 2014 году субсидии составляли 15% от цены техники, то с июня 2015 года эта цифра увеличена до 25%. В 2016 году общий объем государственных субсидий для производителей сельхозтехники предполагается удвоить с 5 до 10 млрд руб. В 2016 году прогнозируется общий рост производства в сельскохозяйственном машиностроении на уровне 5%. В пищевой, кожевенно-обувной, целлюлозно-бумажной промышленности и в производстве резиновых и пластмассовых изделий темпы роста были положительными в результате ухода с рынка импортной продукции. Рост объёмов добычи нефти в мире в 2014 – 2015 годах привёл к падению цен сырья и к росту курсов доллара и евро, что обусловило рост рублёвых цен на металлопрокат и на другие материалы внутри страны. Негативное влияние на отрасль оказало и резкое повышение процентных ставок по кредитам, но эта мера вынужденная с целью сдерживания инфляции. Основная причина общего сокращения производства в машиностроении - снижение внутреннего спроса. Спрос упал и на оборудование инвестиционного назначения, и на технику для розничного рынка.

в производстве продуктов питания

Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака составил 102,0% против 102,5% в 2014 г., в том числе мяса и мясопродуктов – 105,0%, молочных продуктов – 102,0%, продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуктов – 102,2%, растительных и животных масел и жиров – 97,1%, продуктов переработки и консервирования картофеля, фруктов, овощей – 98,4%, напитков – 99,1%, табачных изделий – 97,0 процентов. По сравнению с 2014 г. выросли объёмы выработки масла сливочного (на 2,9%), сыров и сырных продуктов (на 17,1%), цельномолочной продукции (на 1,2%). Сохранились высокие темпы производства

плодоовощной продукции замороженной (на 10,0%), картофеля переработанного и консервированного (на 6,8%), маргариновой продукции (на 2,4%), макаронных изделий (на 5,0%), муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур (на 2,1%), сахара-песка (на 9,5%). На уровне предыдущего года выработано кондитерских изделий (99,1%), хлеба и хлебобулочных изделий (99,3%), продуктов молочных сгущённых (99,5%).

В то же время снижены объёмы выработки колбасных изделий (на 1,9%), консервов мясных (на 11,3%), круп (на 5,4%), плодоовощных консервов (на 6,7%), майонеза и соусов (на 3,1%), масла растительного (на 5,8%), минеральной воды (на 3,6%), а также папирос и сигарет (на 3,4%).

в сельском хозяйстве

Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство в целом показали рост 3,1 % за счет роста производства и цен пшеницы, подсолнечника, мяса КРС и птиц.



По данным ФТС России (без учёта данных о взаимной торговле с государствами-членами ЕАЭС), экспорт зерна с 1 июля по 16 марта 2015/16 МГ составил 27,0 млн т (+5,8% к периоду с 1 июля по 16 марта 2014/15 МГ), в т. ч. пшеницы – 19,9 млн т (+2,9%), ячменя – 3,8 млн т (-8,1%), кукурузы – 3,1 млн т (в 1,8 раза больше). За период с 1 по 16 марта 2016 г. экспортировано 1 225,2 тыс. т зерна (+31,1% к соотв. периоду 2015 г.), в т. ч. пшеницы – 716,4 тыс. т (в 2,0 раза больше), кукурузы – 357,8 тыс. т (в 1,7 раза больше), ячменя – 132,2 тыс. т (в 2,4 раза меньше). средняя цена сельхозтоваропроизводителей в РФ на реализованную пшеницу прод. мягкую 3 кл. составила 10 541 руб./т, на пшеницу прод. мягкую 4 кл. – 9 896 руб./т, на пшеницу фуражную – 9 002 руб./т.

В 2016 г. прогнозируется валовой сбор зерновых и зернобобовых культур в объёме до 104,0 млн. тонн, производство сахарной свёклы – до 37,8 млн. тонн, картофеля – 32,0 млн. тонн, овощей – на уровне не ниже прошлых лет.

На 1 февраля 2016 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, насчитывалось крупного рогатого скота 19,0 млн. голов (98,4% к 1 февралю 2015 г.), в том числе коров – 8,4 млн. голов (98,2%); поголовье свиней составило 21,8 млн. голов (109,7%), овец и коз – 24,2 млн. голов (99,2%), птицы (в сельхозорганизациях) – 451,9 млн. голов (104,8%).

В 2015 году по сравнению с 2014 годом возросли физические объёмы импортных закупок молока и сливок сгущённых (на 3,1 %), кофе (на 1,4%), сахара белого (в 1,6 раза). Сократился ввоз мяса свежего и мороженого (на 26,7%), мяса птицы (на 44,2%), масла сливочного (на 37,3%), зерновых культур (на 37,2%), изделий и консервов из мяса (в 3,3 раза), сахара-сырца (на 23,9%), рыбы (на 38,3 %), цитрусовых (на 7,0%), масла подсолнечного (в 2,6 раза), какао-бобов (на 25,6%), продуктов, содержащих какао (на 44,3%), алкогольных напитков (на 41,8%), табачных изделий (на 9,4%).

Объём кредитов, выданных на проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 4 февраля 2016 г., составил 9 022,0 млн. рублей или 132,9% к соответствующей дате 2015 г., в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 8366,7 млн. рублей (145,6%), ПАО Сбербанк – 655,3 млн. рублей (62,8%).

Повышение потребительского спроса и цен должно положительно отразиться на перспективах отечественного сельхозпроизводства и на импортозамещении.

в финансовой системе

Действующая ключевая ставка ЦБ РФ составляет 11,00% годовых.

Общий объём привлечённых кредитными организациями средств на 1 февраля 2016г. составил 49635,2 млрд. рублей. (+12,3 % по сравнению с 01 февраля 2015 года). Депозиты физ. лиц составили 22801,5 млрд. руб (+18,0%), в т.ч. в Сбербанке 10340,2 (+22,9 %).

С начала года, активы банковского сектора выросли до 83,3 триллиона рублей (+ 0,3%), при этом весь прирост был обеспечен валютной переоценкой, а без учёта влияния переоценки активы сократились на 0,7%. Предполагается, реальный прирост активов за 2016 год будет в 5-8%. Общий объём размещённых средств за период с января 2015 по февраль 2016 года возрос с 49069,5 до 55015,4 млрд. руб. (+12,1 %). Кредиты организациям возросли на 16,1 %, кредиты физлицам сократились на 6,3 %. За 2015 год было выдано ипотечных кредитов на сумму 1143,6 млрд. руб. На 1 февраля 2016г. объём просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, составил 74,4 млрд. рублей (1,8% от общей задолженности по жилищным кредитам).

По итогам февраля российским банкам удалось заработать 50,4 миллиарда рублей, а в целом с начала года – 83 миллиарда рублей, тогда как в первые два месяца прошлого года банки потеряли 36 миллиардов рублей. Такая динамика показывает позитивные тенденции развития банковского сектора. В целом за два месяца 2016 года российские банки сумели заработать больше, чем за 9 месяцев прошлого года, однако этот результат примерно в 2 раза хуже результата, который был в докризисные годы. При этом, отмечается процесс укрупнения банков. С января 2015 по январь 2016 года количество действующих кредитных организаций сократилось с 834 до 733 единиц.

Международные резервы Российской Федерации

По данным Банка России, на 1 марта 2016г. международные резервы составили 380,5 млрд. долларов США и увеличились по сравнению с 1 марта 2015г. на 5,6%.

Доходы населения

Снижение реальных располагаемых денежных доходов населения за 2015 год составило 4,0%. Снижение наблюдается второй год подряд, однако в 2015 году оно было самым глубоким с 1999 года (Тогда реальные располагаемые доходы населения сократились на 12%). Сокращение реальных располагаемых доходов населения в немалой степени обусловлено девальвацией рубля, которая способствовала повышению потребительских цен. Сокращение объёмов производства в реальном секторе вызвало увеличение количества безработных, снижение платёжеспособности, снижение потребительского кредитования и, как следствие, снижение доходов населения.

Инвестиции

На фоне снижения потребительского спроса, происходит спад инвестиций - 8,4% (для сравнения, в 2009 году снижение было - 13,5%). Отрицательная динамика инвестиций сохраняется уже третий год подряд и объясняется неопределённостью и неуверенностью в целом по экономике. Одной из причин является удорожание заёмного капитала. Иностранный капитал вследствие санкций для многих компаний стал недоступен, а кредиты российских банков резко подорожали после повышения ключевой ставки. Ощутимое оживления инвестиционной активности можно ждать только в условиях политической и экономической стабильности и при снижении ставок по кредитам. Но пока

политическая напряжённость сохраняется и поддерживается извне, а понижение ставки маловероятно в связи с высокими инфляционными рисками.

Важнейшей предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные программы, которые должны разогнать инвестиционные процессы. В этих условиях положительную роль должен сыграть частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний, теперь у российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Требуется строить новые производственные здания, приобретать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию производства. Однако это процесс многосложный, затратный, требует времени и ожидать скорого роста здесь не стоит.

Строительство

До 2015 года (исключая период 2009 -2010 гг) строительная отрасль росла значительными темпами:

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЗДАНИЙ						
	2005	2010	2011	2012	2013	2014
Число зданий – всего, тыс.	141,6	216,5	227,2	241,4	258,1	304,2
в том числе:						
жилого назначения	131,0	201,7	211,2	223,0	239,1	283,0
нежилого назначения	10,6	14,8	16,0	18,4	19,0	21,2
Общий строительный объем зданий – всего, млн. м ³	265,4	397,4	423,2	485,6	526,7	617,8
в том числе:						
жилого назначения	202,2	271,8	296,5	316,9	343,5	404,4
нежилого назначения	63,2	125,6	126,7	168,7	183,2	213,4
Общая площадь зданий – всего, млн. м ²	66,3	91,5	99,0	110,4	117,8	138,6
в том числе:						
жилого назначения	54,8	70,3	77,2	82,0	87,1	104,4
нежилого назначения	11,5	21,2	21,8	28,4	30,7	34,2

С 2015 года ситуация стала заметно усложняться по причине снижения общеэкономических показателей, снижения доходов населения и бизнеса и, соответственно, снижения спроса. Снижение объёмов строительства за год составило -7%. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в I квартале 2016г. составил (-16%).



В начале текущего года Правительство продлило программу льготной ипотеки до конца 2016 года. На программу предусмотрено до 16,5 миллиарда рублей бюджетных средств. Для участия в программе субсидирования коммерческие банки должны сохранить максимальную годовую ставку при выдаче ипотечных кредитов в пределах 12 %. Для населения ставки сохраняются не выше 12 %,

но прибыль банков снизится. Объем выдачи ипотеки планируется поддержать на уровне 900 миллиардов — 1 триллион рублей. В прошлом году объем выдачи превысил 1,1 триллиона. Субсидирование ипотеки поможет поддержать интерес населения к покупке жилья. В 2014 и 2015 годах было введено примерно одинаковое количество жилья — около 84 миллионов квадратных метров. Но в 2015 году в единицах квартир было продано на 10% процентов больше, рост объёмов ввода жилья эконом-класса превысил 30%, стали строить больше однокомнатных квартир и квартир-студий. В нынешних сложных условиях **10%** - это хорошая прибыль. Регионам, участвующим в программе "Жилье для российской семьи", будут выделены компенсации за квадратный метр введённого жилья в части инженерной инфраструктуры. Заявленная цена в 35000 руб./кв.м. для покупателей пока остаётся неизменной. Москва в этой программе не участвует.

Выводы и прогнозы

Анализ динамики основных показателей экономического развития России и причин их снижения показывает, что мировая экономика в значительной степени зависит от мировой политики. Сегодня мировая политика диктуется владельцами крупнейших международных корпораций через мощный государственный аппарат США.

25 лет назад Россия под давлением США, взяв курс на рыночные отношения, разрушила свою государственную плановую экономику, понесла колоссальные потери, сравнимые с мировой войной. Вся экономика была брошена в стихийный рынок и за 10 лет практически уничтожены ключевые для любого развитого государства отрасли (тяжёлая промышленность, станкостроение, судостроение, самолётостроение), жестоко пострадали сельское хозяйство, лёгкая и пищевая промышленность. Были разворованы, пошли на лом и уничтожены активы ведущих производств: их здания, сооружения, оборудование. До 2007 года сформировалась рыночная модель экономики с международной специализацией на добывающих и на энергетических отраслях.

В 2014 году, открыто заявив о защите своих интересов, Россия получила в ответ мощное политическое и экономическое давление со стороны США. Используя своё лидирующее положение в мировой экономике и финансах и игнорируя международное экономическое право и частные интересы бизнеса, США объявили о санкциях и навязали свою волю технологически развитым компаниям мира прекратить бизнес в России. В этих условиях, разумеется, разрыв экономических отношений с высокотехнологичными компаниями отрицательно отразился на российской экономике, имеющей ориентированную на нефтедобычу структуру. Но ещё большее влияние оказало падение за короткий срок мировых цен на нефть со 116 до 28 долл. за баррель. С 2013 года США лавинообразно увеличили нефтедобычу и, пользуясь своим доминированием на фондовых и валютных рынках, влиянием на крупнейшие нефтедобывающие и нефтепотребляющие страны, обрушили рынок нефти.

В такой ситуации экономические законы были полностью подчинены мировой политике, и все страны, ориентированные на экспорт нефти и сырьевых ресурсов, ощутили глубокие структурные проблемы национальных экономик: дефицит бюджета и снижение госдоходов, снижение социальных расходов, снижение доходов населения и бизнеса, снижение потребительского спроса и инвестиционной активности, высокую инфляцию. Ровно это мы имеем сегодня в нашей экономике. Россия получила от «партнёров» тяжёлый урок.

Перспективы экономики и рынка недвижимости.

Положение напряжённое, но не кризисное. Снизившийся курс рубля стимулирует отечественное производство. Сельское хозяйство, сельхоз переработка и производство сельхозмашин и оборудования получили отличный стимул для развития и это уже повсеместно наблюдается. Сегодня главные ориентиры для нашей экономики – позитивный настрой, стабильность для бизнеса, стимулирование инвестиционной активности, потребительского спроса, стимулирование обрабатывающих и, в первую очередь, высокотехнологичных отраслей промышленности (станкостроения, самолётостроения, электронной и электротехнической промышленности). Учитывая действующие госпрограммы, меры по стабилизации и комплексному экономическому развитию, можно надеяться на начало роста уже с осени 2016 года. Весь процесс реформирования структуры экономики может занять несколько лет.

Но и углеводороды остаются для России важным экспортным товаром и основой валютных поступлений. Как предполагалось, мировые цены на нефть не могут искусственно удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. Уже в апреле 2016 года отмечается сильнейшее за последние 10 месяцев сокращение добычи в США. Закрытие нерентабельных буровых установок приводит к снижению предложения на рынке. Сокращение добычи на Аляске уже достигло 16%. Цена на автомобильное топливо в США, как крупнейшем потребителе нефти в мире, поднялась с февраля

2016 года с \$1,68 до отметки \$2,22 за галлон. Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, и в начале апреля установлен рекорд по импорту нефти, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортёром, обогнав США. Россия при этом активно потеснит позиции Саудовской Аравии на китайском рынке, наращивая свой экспорт. Признаки восстановления мира на Ближнем Востоке, общая тенденция большинства нефтедобывающих стран регулировать добычу нефти позволяют надеяться на дальнейший рост на нефтяных рынках. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределённости в вопросах войны и мира. В любом случае, России следует интенсивнее развивать перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, развивать внутренний спрос и стимулировать инвестиции.

Перспективы рынка недвижимости

Рынок, как живой организм, зависит от настроения участников, от понимания ими общих политических и экономических тенденций и перспектив.

Основные тенденции и перспективы:

- 1 Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку 2015 год показал снижение основных экономических показателей, снижение доходов бизнеса и населения. Отрицательные данные негативно влияют на настроение участников рынка.
- 2 Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.
- 3 Пока сохраняется некоторая коррекция рыночных цен в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой, где в предыдущие 15 лет (за исключением 2009-2010 годы) отмечался ажиотажный рост. В сегодняшней ситуации Снижение цен недвижимости до минимального (в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 %) экономически оправдано. Другие, низко активные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжают некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки.
- 4 Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса стабилизируют спрос, но сезонность цен недвижимости позволить увидеть рост только с осени 2016 года.
- 5 В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объёмы строительства, что обуславливает уход с рынка некоторых инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнёт рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию.
- 6 Учитывая геополитическую напряжённость и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции в целом сохранятся в 2016 году.
- 7 В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

(Анализ подготовлен специалистами [СтатРиелт](#))

Использованные материалы:

1. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru,
2. Международный валютный фонд. <http://www.imf.org/>,
3. <http://www.kommersant.ru>,
4. EREPORT.RU. мировая экономика. <http://www.ereport.ru/>

4.1.2. Основные показатели социально-экономического положения городских округов и муниципальных районов Ульяновской области за январь-сентябрь 2016 года (по крупным и средним предприятиям и организациям)

Табл. 35. – Социальный сектор.

Муниципальное образование	Численность постоянного населения на 1 января 2016г., человек	Коэффициент рождаемости (число родившихся на 1000 населения)	Коэффициент смертности (число умерших на 1000 населения)	Среднемесячная заработная плата (без учёта выплат социального характера), рублей	Уровень официально зарегистрированной безработицы (в % к численности рабочей силы) на 01.10.2016г.	Оборот розничной торговли, тыс. рублей
МО "Город Ульяновск"	644383	12,9	12,6	28672,8	0,57	43267225,7
МО "Город Димитровград"	116678	13,6	15,4	24346	0,66	5998095,8
МО "Город Новоульяновск"	18591	10,6	16,2	20281,5	0,45	544667,4
МО "Базарносызганский район"	8671	8,7	18,6	16568,2	0,42	80299,5
МО "Барышский район"	40394	9,5	20,5	16920,3	0,4	678841,3
МО "Вешкаймский район"	17522	10,8	19,7	18178,2	0,4	296162,8
МО "Инзенский район"	30564	9,9	20,5	19545	0,45	586497,6
МО "Карсунский район"	22950	11,3	18,2	16611,9	0,29	720812,8
МО "Кузоватовский район"	20311	8,7	20,6	17218,3	0,42	446474
МО "Майнский район"	23618	9,5	18,5	18163,1	0,19	559776,5
МО "Мелекесский район"	35307	10	16,5	20440,1	0,44	378464,3
МО "Николаевский район"	24422	10,3	18,9	21199,1	0,4	720667,4
МО "Новомалыклинский район"	14320	11,3	18,9	18407,7	0,45	371271
МО "Новопасский район"	21438	11,9	16,2	22046,3	0,23	735038,7
МО "Павловский район"	13617	9,1	19,4	20375,3	0,5	165483,4
МО "Радищевский район"	12638	9,2	16,4	17029,5	0,45	157833,4
МО "Сенгилеевский район"	22251	8,5	19,5	21479,8	0,44	494319,9
МО "Старокулаткинский район"	12238	6,7	20,7	14694,9	0,5	114833,9
МО "Старомайский район"	17149	9,9	16,9	18399,9	0,43	386695,5
МО "Сурский район"	17411	7,1	20,6	16751,5	0,31	416368,2
МО "Теренгульский район"	17766	9,6	15,2	18157,7	0,55	409354,6
МО "Ульяновский район"	37040	11,2	12,8	20028,7	0,48	793607,1
МО "Цильнинский район"	25867	10,2	16,5	19040,1	0,52	456224,3
МО "Чердаклинский район"	42475	10,7	13,8	31924,3	0,47	864101,5

Табл. 36. – Производственный сектор.

Муниципальное образование	Отгружено товаров собственного производства, тыс. рублей ¹⁾	Введено в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, кв. м общей площади	Производство мяса		Производство молока	
			реализация на убой в живом весе (во всех категориях хозяйств), тонн	в % к соответствующему периоду прошлого года	Произведено молока (во всех категориях хозяйств), тонн	в % к соответствующему периоду прошлого года
МО "Город Ульяновск"	97022396	251575	310,9	98	941,6	89,4
МО "Город Димитровград"	14444875	71382	103,7	115,2	243,1	138,6
МО "Город Новоульяновск"	6805525	2324	... ²⁾	41,9	364,6	150,5
МО "Базарносызганский район"	69274	3349	326,5	94,6	1242,8	94,8
МО "Барышский район"	606370	7990	2089,3	96,9	7273,8	96,9
МО "Вешкаймский район"	239422	6800	823,4	109,1	7180,9	107,2
МО "Инзенский район"	1299167	7491	954,7	135,1	2733	103,3
МО "Карсунский район"	80858	13070	1691	102,3	4798,5	101,3
МО "Кузоватовский район"	1176092	12468	1187,9	102,2	7079	101,6
МО "Майнский район"	419568	4355	2402,9	127,6	9063,5	101,6
МО "Мелекесский район"	1428436	19356	2532,6	115,9	19837,1	99,8
МО "Николаевский район"	357829	14510	1021,4	98,2	4009,4	96,6
МО "Новомалыклинский район"	905723	9402	6104,5	115,2	9174	100,1
МО "Новопасский район"	5715213	6179	1337,5	124,4	5924,1	111,3
МО "Павловский район"	51943	3977	669,3	86,8	6517,2	102,6
МО "Радищевский район"	90034	7200	1514,1	100,8	7123	106,4
МО "Сенгилеевский район"	3491947	12535	858,5	95,9	5755,7	94,5
МО "Старокулаткинский район"	129589	5217	778,1	104,6	3496,3	91,9
МО "Старомайский район"	... ²⁾	11444	1492,7	98,6	6796,5	105,5
МО "Сурский район"	42952	8390	1270,2	103	12971,6	93,5
МО "Теренгульский район"	564817	10077	3311,1	167,9	4092,1	100,1

Муниципальное образование	Отпущено товаров собственного производства, тыс. рублей ¹⁾	Введено в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, кв. м общей площади	Производство мяса		Производство молока	
			реализация на убой в живом весе (во всех категориях хозяйств), тонн	в % к соответствующему периоду прошлого года	Произведено молока (во всех категориях хозяйств), тонн	в % к соответствующему периоду прошлого года
МО "Ульяновский район"	1230074	9475	11405,8	110	8296	99,9
МО "Цильнинский район"	1261212	14207	3205,5	96,6	16149,5	113,2
МО "Чердаклинский район"	12812075	24806	3999,9	97,6	19440,2	102,8

¹⁾ По видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

²⁾ Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007г. №282-ФЗ "Об официальном статистическом учёте и системе государственной статистики в Российской Федерации" (ст.4, п.5; ст.9, п.1).

Табл. 37. – Финансово-инвестиционный сектор.

Муниципальное образование	Сальдированный финансовый результат предприятий всех видов деятельности, тыс. рублей	Удельный вес убыточных предприятий (по кругу учитываемых предприятий всех видов деятельности), %	Объем инвестиций в основной капитал, (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), тыс. рублей	Индекс физического объема инвестиций в основной капитал в % к соответствующему периоду прошлого года
МО "Город Ульяновск"	10086720	34	13751172	68,8
МО "Город Димитровград"	-1196135	42,5	3000553	169,4
МО "Город Новоульяновск"	541382	28,6	49591	20,6
МО "Базарносызганский район"	988	—	4304	12,3
МО "Барышский район"	78148	42,9	33364	109,6
МО "Вешкаймский район"	846	16,7	13375	49,8
МО "Инзенский район"	67268	42,9	187336	249,1
МО "Карсунский район"	271	—	59877	195
МО "Кузоватовский район"	17890	33,3	144881	167,6
МО "Майнский район"	20093	28,6	17529	79,8
МО "Мелекесский район"	-19839	60	375384	50,4
МО "Николаевский район"	-1750	50	323684	294,5
МО "Новомалыклинский район"	-1987	37,5	187767	119,5
МО "Новоспасский район"	75721	9,1	277614	48,6
МО "Павловский район"	-2772	100	14538	289,9
МО "Радищевский район"	-36328	50	10610	74,8
МО "Сенгилеевский район"	-1061496	60	285303	12,9
МО "Старокулаткинский район"	6405	20	24610	283,5
МО "Старомайский район"	1583	—	12972	69,9
МО "Сурский район"	-9721	66,7	95521	190,9
МО "Теренгульский район"	35306	25	45989	63,3
МО "Ульяновский район"	284514	11,1	130369	60,2
МО "Цильнинский район"	216555	—	13657	79,6
МО "Чердаклинский район"	-68868	28,6	1000327	42,1

4.1.3. Выводы об анализе влияния

Исходя из представленных выше данных, можно сделать вывод, о том, что рынок недвижимости должен находиться в состоянии равновесия (без значительных повышений или понижений) или незначительного подъёма, поскольку:

- 1 Политическая ситуация в России по состоянию на дату оценки стабильная.
- 2 Незначительный Рост ВВП и инвестиций будет способствовать развитию всех сегментов коммерческой недвижимости - офисной (как следствие роста компаний, прихода новых зарубежных фирм), гостиничной (вследствие увеличения туристического потока в рамках делового и познавательного туризма), а также торговой и складской недвижимости, так как положительная динамика ВВП предполагает положительную динамику денежных доходов населения, что, в свою очередь, стимулирует спрос. Роста ВВП предполагает динамичный рост акций, а так же возможностей компаний по возврату заёмного капитала, что стимулирует привлечение средств (инвестиций и займов) в экономику.
- 3 Основной социальной тенденцией, которая будет оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, является формирование среднего класса - наиболее широкой платёжеспособной социальной прослойки. Более серьёзные требования предъявляются к торговой недвижимости, а рост спроса на качественные товары потребления формирует спрос на качественную логистику и логистические комплексы. Миграционный приток в крупных городах приводит к дополнительному предложению рабочей силы и, в свою очередь, к росту спроса на жилую, торговую и офисную недвижимость.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учёта характеристик оцениваемой недвижимости.

Табл. 38. - Классификация сегментов рынков недвижимости⁴.

Критерий классификации	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	1 Коммерческая недвижимость: офисные; торговые; производственно-промышленные; торговые; складские здания; гостиницы; рестораны. 2 Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ) 3 Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, зоны разработки полезных ископаемых) 4 Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)
В зависимости от состояния земельного участка	1 Застроенные земельные участки 2 Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3 Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	1 Доходная недвижимость 2 Условно доходная недвижимость 3 Бездоходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	1 Уникальные объекты 2 Редкие объекты 3 Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	1 Активные рынки недвижимости 2 Пассивные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	1 Незастроенные земельные участки 2 Готовые объекты 3 Не завершённые строительством объекты 4 Объекты, нуждающиеся в реконструкции

4.2.1. Вывод об определении сегмента рынка.

В таблице ниже представлено определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки.

Табл. 39. - Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки.

Критерий классификации	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость: производственно-промышленные объекты
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенные земельные участки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Проведённый оценщиком анализ показал, что оцениваемые объекты недвижимости относятся к сегменту производственно-складской недвижимости, классификация которой представлена в таблице ниже.

⁴ Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с.

Табл. 40. – Классификация производственно-складской недвижимости⁵.

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удалённостью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стеснённость прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утеплённый ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхоз постройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учёта и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

На основе указанной классификации, оценщиком сделан вывод о том, что оцениваемые объекты производственно-складской недвижимости относятся к классу С, имеющему следующие характеристики:

1 Местоположение, транспортная доступность: с недостатками в расположении, с неудобным подъездом.

2 Прилегающая территория: охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин.

3 Конструктивно-планировочные решения: высота помещений не менее 4 м, или утеплённый ангар арочного типа.

4 Состояние: построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии.

5 Инженерные системы здания: устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение).

⁵ Центр Экономического содействия. Ссылка на интернет-источник: http://www.ocenka72.ru/01_Pages/06_Demo.php?ans=1&num=17. Дата подготовки информации: 03.02.2010 г. Дата обращения к интернет-источнику: 09.01.2017 г. Примечание: источник находится в открытом доступе.

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Согласно п. 8 ФСО №1 информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объектов оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Таким образом, в качестве информации Оценщик не может использовать предложения к продаже объектов коммерческой недвижимости, аналогичных оцениваемым, опубликованные после даты оценки.

Следует отметить, что когда количество предложений к продаже сопоставимых объектов недвижимости недостаточно, согласно п. 116 ФСО №7 допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Оценщик на основе материалов сети Интернет провёл анализ цен и ставок аренды на имущественные комплексы производственно-складского назначения.

В ходе исследования были проанализированы: производственно-складские объекты класса С

Табл. 41. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования: производственно-складские объекты (предложения к продаже).

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
1	Административно-производственное здание	Московское шоссе, 5Г, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	57 000 000	2130,7	26 752	06.05.2016	25.12.2016	Земельный участок с административно-производственным зданием. Общая площадь земли: 8 417 кв.м, есть свободный участок земли для дальнейших строений. -Административно-производственное здание,3-этажное, общая площадь 743.1кв.м. +Прилегающее одноэтажное строение для производства, можно использовать как складское помещение, общая площадь 1387,6кв.м. + Строение для охранно-пропускного пункта. -Вольер для собак. - Автоматические ворота. -Вода, Газ. отопление, душевые и сан. узлы на каждом этаже и в охранном пункте тоже. - Грузовой Лифт. - Идеальный ремонт. - Видеонаблюдение по всему периметру, так же и внутри всех объектов. -Громкая связь по всему объекту, так же переговорные устройства между отделами. - Радио сопровождение во все цеха. Все в собственности.Н16	Телефон: 8-927-270-43-97	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-158160881
3	имущественный комплекс	пр. Энергетиков 10, Железнодорожный, Ульяновск, Ульяновская область	3 430 000	278	12 338	01.12.2016	22.12.2016	Продаётся комплекс,(возможен обмен на авто с вашей доплатой)11 соток земли с хорошими подъездными путями, здание 250м2,офисное помещение 28м2,ремонтный бокс с высокими воротами, смотровая яма, тельфер, подсобные помещения. Газ, вода, канализация, электричество 380в.	Ринат, 8-927-800-68-55	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-174843337
4	производственные корпус	Инженерный 9-й проезд, 8, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	8 000 000	807	9913	25.04.2016	22.12.2016	Продам корпус для стоянки механизмов (в собственности).На все дополнительно интересующие Вас вопросы ответчу по телефону.	Надежда, 8-906-141-50-07	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-157051507
5	здание временной конторы	Инженерный 6-й проезд, 3, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	6 000 000	469	12793	25.04.2016	22.12.2016	Продам здание временной конторы на участке 2087,0 кв.м. На все дополнительно интересующие Вас вопросы ответчу по телефону(здание в собственности).	Надежда, 8-906-141-50-07	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-157051437

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
6	производственная база	40-й проезд Инженерный д.14, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	5 500 000	301	18 272	13.05.2016	20.12.2016	Производственная база в Заволжском районе Ульяновска в промышленной зоне. 2-этажное панельное здание 24*9 м, общей площадью 301 м.кв. Подведены коммуникации: вода, канализация, электричество. Можно провести газ. Площадь земельного участка 33 сотки. Асфальтированный подъезд к базе. Выезд на Димитровградское шоссе и в город. Торг возможен.	Собственник, 8-927-807-49-76	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-158908562
7	здание	с. Архангельское, ул. Совхозная, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	3 700 000	500	7400	16.12.2016	16.12.2016	Продаётся 2-этажное здание, общей площадью 500 кв.м., по адресу: г. Ульяновск, Чердаклинский район, с. Архангельское, ул. Совхозная. Основные характеристики: - первая линия; - незавершённое строительство здания с пекарней; - общая парковка; - есть запасной выход; - высота потолков – 3,2 м.; - коммуникации не подведены; - отделка: строительный вариант; - объект охраняется охраной. Стоимость продажи здания – 3 700 000 руб.	Агентство регионального развития, 8-906-144-35-75	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-175662806
8	база автотранспортного предприятия	ул. Азовская, д. 99, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	125 000 000	7650	16340	30.05.2016	05.12.2016	ООО "УАЗ" предлагает базу автотранспортного предприятия общей площадью 46251 м2. 1. Здания - авторемонтный корпус, авторемонтная мастерская, 3х-этажное административно-бытовое здание, пилорама, складские помещения - общая площадь 7650 м2., 16 корпусов; 2. территория базы - асфальтирована, по всему периметру имеется забор, отдельное КПП, отдельный въезд с ул. Азовская; 3. Коммуникации - электроснабжение, отопление, канализация, водопровод, вентиляция, интернет, телефония; 4. Правовой статус объектов недвижимости и земельного участка - собственность. За более подробной информацией обращаться по телефону!	Собственник, 8-902-000-49-40	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-160831424
9	производственная база	Енисейский пер, 16, Димитровград, Ульяновская область	40 000 000	3535,66	11313	17.01.2016	20.01.2017	Продам производственную базу: расположение в черте города, высокая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути, несколько отдельно стоящих производственных и административных зданий, асфальтированная прилегающая территория, система видеонаблюдения, пожарная сигнализация на всей базе, внешнее бетонное ограждение. 1) Административное здание: 2 этажа, 17 кабинетов, 2 туалета, автономное отопление, вода, электричество; общая площадь 530,70 м2; 2) Здание сварочного цеха и гаража, общая площадь 307,36 м2. 3) Здание склада с пристроями, общая площадь 295,73 м2. 4) Здание котельной с пристроями, общая площадь 188,3 м2. 5) Здание водонапорной башни, общая площадь 10,98 м2. 6) Здание диспетчерского пункта (рядом с въездными воротами),	Валерий, 8-927-270-04-22	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dimitrovgrad-144928527

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
								общая площадь 25,78 м2. 7) Здание гаража и мастерских, общая площадь 2 176,81 м2. Включает в себя следующие цеха: моторный цех, обкаточный цех, столярный цех, компрессорную, клепальный цех, аккумуляторный цех, 5 смотровых ям ТО-1 и ТО-2, гараж, санузел и т.д. Все помещения оснащены необходимым оборудованием для ведения бизнеса. Потенциально возможна продажа отдельными лотами, торг на этапе обсуждения условий договора. Продажа от собственника. Цена указана за базу с оборудованием целиком.		
10	производственно-складская база	18-й Инженерный проезд, 8, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	25 000 000	1876	13326	20.06.2016	06.02.2017	Срочно продаётся производственно-складская база общей площадью 1876 кв.м. - производственный цех - 1404 кв.м. (высота помещения - 12 м + 2 кран-балки). - отдельно офисное здание общей площадью 100 кв.м. - отдельное помещение (под цех) - 72 кв.м. - навес закрытый с трёх сторон для склада - 300 кв.м. Площадь земельного участка - 5476 кв.м.(долгосрочная аренда на 49 лет). Вся площадка бетонирована (открытый склад). Имеется собственная скважина воды! Две железнодорожные ветки - 6 м от забора. Территория базы расположена в 100 м от главной дороги. Имеется круглосуточная охрана и видеонаблюдение по всей территории и в цехе. Вся территория отгорожена. Рассмотрю все варианты. Звонить в любой день недели с 8:00 до 23:00	Производственный, 8-842-255-23-92	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-163367623
11	Агентство регионального развития	Уютная, 14, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	60 000 000	6549	9162	03.02.2017	03.02.2017	Продаётся производственный комплекс, площадью 6549,4кв.м. Земельные участки: 5192кв.м., 5315кв.м., 21136кв.м., 9045кв.м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: Земельные участки: КН 73:24:040406:115, КН 73:24:040406:116, КН 73:24:040406:117, КН 73:24:040406:118 - расположен рядом с федеральной трассой; - выезд на Президентский мост; - средний ремонт; - подведены все коммуникации; - высота потолков 10м. Возможна отдельная продажа земельных участков. Цена договорная. Стоимость продажи - 60 000 000рублей. Комиссия 0%	Агентство регионального развития, 8-960-368-80-75	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-177661576

Табл. 42. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования: производственно-складские объекты и административно-офисные объекты, расположенные на территории производственно-складских комплексов (предложения к аренде).

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес	Опубликован о	Обновлен о	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
1	склад	ул Железнодорожная, 2, Железнодорожный, Ульяновск, Ульяновская область	30 000	500	60	23.12.2016	23.12.2016	Склад (холодный), общей площадью 500 кв.м., От собственника. Возможно дробление на 2 лота (от 300 до 500 кв.м.) или другие варианты. Удобное место расположение (4 мкрн). Основные характеристики помещений: - первый этаж; - состояние удовлетворительное; - возможна перепланировка по согласованию; - видеонаблюдение - парковка; Стоимость: 60 руб. в месяц за м². На территории базы так же можно арендовать офисы (первый этаж, отдельный вход, туалет, телефон, интернет, парковка)	Артем: 8-927-634-14-99	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175936504
2	склад	улица Промышленная 2, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	345 000	2300	150	06.09.2016	23.12.2016	Предлагается в аренду комплекс складских помещений: неотапливаемые склады площадью 2300кв.м., 644кв.м., складские открытые площадки, площадью 5380кв.м., офисные помещения, площадью 190 кв.м., находящиеся по адресу: г. Ульяновск, ул. Промышленная, 2. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений. Склады неотапливаемые: - 2 холодных склада 2300кв.м. и 644кв.м.; - удобный подъезд; - площадка для выгрузки фур; - в наличии оборудование под автосервис. Офисные помещения: - 2 офисных помещения 70 и 120кв.м. - чистый ремонт; - удобный подъезд; - телефон, интернет; - есть санузел; - своя парковка; - есть кухня, бытовые помещения; - можно с мебелью. складские открытые площадки, площадью 5380кв.м.: - гараж для легкового и грузового транспорта, площадью 70 кв.м.; - асфальтированная площадка; - охрана ЧОП. Стоимость аренды неотапливаемых складов – 150руб. в мес. за кв.м. Стоимость аренды офисных помещений – 500 руб. в мес. за кв.м. Стоимость аренды площадки – 100руб. в месяц за кв.м.	Агентство регионального развития, 8-960-368-80-75	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-169386750
3	комплекс ТЕПЛЫХ складских помещений	с. Белый Ключ, ул. Ключевая, 1, Железнодорожный, Ульяновск, Ульяновская область	205 040	1864	110	27.09.2016	23.12.2016	Предлагается в аренду комплекс ТЕПЛЫХ складских помещений общей площадью 1864кв.м. по адресу: с. Белый Ключ, ул. Ключевая, 1. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - тёплый склад 1000кв.м.; - тёплая бетонная площадка 133кв.м.; - складские ангары площадью 343 и 388кв.м.; - офисные помещения от 20 кв.м., общей площадью 163кв.м.; - высота потолков складских помещений 4,9кв.м.; - есть пандус; - есть отопление, частично водоснабжение; - офисы расположены на 1 и 2 этажах; - разрешённая мощность 380кВ. Стоимость аренды складов – 110руб. в месяц за кв.м. Стоимость аренды офисов – 175руб. в месяц за кв.м.	Агентство регионального развития, 8-960-368-80-75	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-170868705
4	комплекс помещений	Московское шоссе, 40,	66 300	510	130	04.07.2016	23.12.2016	Предлагается в аренду комплекс помещений: склад и 3 вспомогательных помещения площадью 800кв.м. на	Агентство регионального	http://www.dofond.ru/kom

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
	:	Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область						Московском шоссе 40. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: Склад: - холодный склад, бетонные полы; - удобный подъезд; - в наличии кран, балка; - водоснабжение, электроэнергия. 3 вспомогательных помещения: - площадь одного офиса 20 кв.м; - хороший ремонт; - светлые помещения; - приточно-вытяжная вентиляция; - кабинетная система (каждый кабинет индивидуален). Стоимость аренды склада – 160 руб. кв.м. Стоимость аренды помещений – от 300 руб/кв.м.	развития, 8-960-368-80-75	mercheskayane dvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-164514556
5	комплекс помещений :	московское шоссе, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	76 000	800	95	21.03.2016	23.12.2016	Предлагается в аренду комплекс помещений: склад и 3 офиса, площадью 800кв.м. на Московском шоссе От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: Склад: - тёплый склад; - удобный подъезд; - высокие потолки 8м; - в наличии кран, балка; - отдельное отопление, водоснабжение, электроэнергия. 3 Офиса: - площадь одного офиса 20 кв.м; - хороший ремонт; - светлые помещения; - приточно-вытяжная вентиляция; - кабинетная система (каждый кабинет индивидуален). Стоимость аренды склада – 100000руб. Стоимость аренды офисов – 200руб/кв.м.	Агентство регионального развития: 8-951-097-99-77	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-152693336
8	производственно-складское помещение	ул. 24проезд Инженерный, д.5, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	208 000	1300	160	21.12.2016	21.12.2016	Сдаётся производственно- складское помещение площадью 1300кв.м , есть возможность на увеличение площадей до 400кв.м. Имеются все коммуникации(свет, вода, тепло), возможно подключение любого электрического оборудования, полы наливные, автономные подъездные пути, бытовые помещения(раздевалки, кладовые, санузлы). Имеются офисные помещения с евроремонтом. Круглосуточная охрана, в шаговой доступности столовая.	компания, 8-909-357-80-92	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175844341
9	ПС здание	Инженерный 40-й проезд, 9, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	50 000	430	116	05.12.2016	20.12.2016	Сдаётся отдельное помещение под производство или склад. Площадь – 430 кв.м. Кран-балок – 1. Грузоподъёмность – 5 тн. Отдельный въезд. Возможность отопления. • здание находится в черте города, в 4 км., от центра микрорайона "Новый город". • имеется городская телефонная связь; • имеется интернет как оптоволоконный, так и по беспроводной связи; • охрана осуществляется ЧОП, в административном здании имеется круглосуточный пост вооружённой группы быстрого реагирования (ГБР). • Проход на территорию объекта осуществляется через КПП, проход в здание круглосуточный без выходных, для посетителей без пропусков. • Имеется парковка; • Удобные подъездные пути; • Добираться можно на общественном транспорте, так же организована доставка сотрудников служебным автобусом;	Завод Аппарат: 8-905-349-46-97	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175035160
10	ПС здание	Инженерный 40-й проезд, 9, Заволжский,	35 000	350	100	05.12.2016	26.12.2016	Сдаётся огороженное помещение под склад или производство в крупном промышленном комплексе. • здание находится в черте города, в 4 км., от центра микрорайона "Новый город". • имеется городская телефонная связь; • имеется интернет как	Завод Аппарат: 8-905-349-46-97	http://www.dofond.ru/kommercheskayane

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
		Ульяновск, Ульяновская область						оптоволоконный, так и по беспроводной связи; - новая кровля; • охрана осуществляется ЧОП, в административном здании имеется круглосуточный пост вооружённой группы быстрого реагирования (ГБР). • Проход на территорию объекта осуществляется через КПП, проход в здание круглосуточный без выходных, для посетителей без пропусков. • Цеха оборудованы кран-балками грузоподъёмностью от 3,5 до 5 тонн. Имеется мостовой кран грузоподъёмностью 16 тонн. • Имеется парковка; • Удобные подъездные пути; • Добираться можно на общественном транспорте, так же организована доставка сотрудников служебным автобусом;		dvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175034923
11	комплекс помещений :	Ульяновск, Инженерный 40-й, 9, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	100 000	1000	100	23.04.2015	26.12.2016	Прямая аренда от собственника. - высота помещений 20 метров; - система отопления централизованная, но в настоящее время подача тепла не осуществляется; - здание находится в черте города, в 4 км., от центра микрорайона "Новый город". - имеется городская телефонная связь; - имеется интернет как оптоволоконный, так и по беспроводной связи; - охрана осуществляется ЧОП, в административном здании имеется круглосуточный пост вооружённой группы быстрого реагирования (ГБР). - Проход на территорию объекта осуществляется через КПП, проход в здание круглосуточный без выходных, для посетителей без пропусков. - Цеха оборудованы кран-балками грузоподъёмностью от 3,5 до 5 тонн. Имеется мостовой кран грузоподъёмностью 16 тонн. - Имеется парковка; - Удобные подъездные пути; - Добираться можно на общественном транспорте, так же организована доставка сотрудников служебным автобусом;	Завод Аппарат: 8-905-349-46-97	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-79338708
12	комплекс помещений :	18-й проезд Инженерный 6, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	5 000	10	500	20.12.2016	20.12.2016	Сдаются офисные и складские (отапливаемые и холодные) помещения на промзоне нового города 18-й проезд Инженерный 6 от 100руб за кв. метр.	ЗРАД, 8-927-801-47-80	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-139516513
13	складской комплекс	Московское шоссе 17А, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	100 000	1500	67	20.12.2016	24.12.2015	Сдам складской комплекс 14000 м² в первой линии от Московского шоссе в аренду на длительный срок. Прямая аренда от собственника без посредников и комиссий. Состав комплекса: склад отапливаемый с авто и ж/д рампой 9000 кв.м, неотапливаемый склад 4000 м², здание АБК (2а этажа) - 850 м², собственная газовая котельная, земельный участок и ж/д тупик. Состояние комплекса очень хорошее. Удобные подъездные пути. Асфальтированная, огороженная территория. Коммуникации: электричество 300 кВт, вода, Интернет, пожаро-охранная сигнализация, светодиодное	АКСОН, 8-906-520-20-20	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-143124900

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
								освещение. Принимаются на рассмотрение заявки от арендаторов на складские площади от 1500 м2, также по заявке арендатора дополнительно выделяются офисные помещения в здании административного корпуса. Звоните обсудим варианты и расценки.		
14	комплекс помещений :	Московское шоссе 34, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	60 000	400	150	07.10.2016	19.12.2016	Офисное помещение, 400 кв.м на 1, 2 этажах , телефон, интернет, газовое отопление , парковка, есть складские помещения, охраняемая территория , первый месяц бесплатно .	Авто центр Лео, 8-960-372-94-09	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-171614548
15	склад	Локомотивная, 150, Железнодорожный , Ульяновск, Ульяновская область	35 360	416	85	20.12.2016	20.12.2016	Предлагается в аренду склад, общей площадью 416кв.м., расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. Локомотивная 150. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - первый этаж; - отдельный вход; - высота потолков 4,2м.; - разрешённая мощность 50кВт; - состояние ремонта удовлетворительное; - приточно-вытяжная вентиляция; - общий санузел, вода; - парковка на 10 мест; - возможна установка баннера; Стоимость арендной платы— 85руб./кв.м. в месяц.	Агентство регионального развития, 8-960-368-80-75	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175800994
16	складской комплекс	Локомотивная, 150, Железнодорожный , Ульяновск, Ульяновская область	11 000	99	111	19.12.2016	19.12.2016	Предлагается в аренду складской комплекс, общей площадью 99кв.м., расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. Локомотивная 150. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - первый этаж; - 2 склада площадью 47кв.м. и 71кв.м.; - склад 71кв.м. с выходом на дорогу, можно использовать как торговое помещение; - высота потолков 2,2м.; - приточно-вытяжная вентиляция; - парковка; - возможна установка баннера; - коммуналка не входит в аренду. Стоимость арендной платы склада 47кв.м.— 6000руб. в месяц. Стоимость арендной платы помещения 52кв.м.— 5000руб. в месяц.	Агентство регионального развития, 8-960-368-80-75	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175761142
17	склад	Мулловское шоссе 7/1, Димитровград, Ульяновская область	18 000	180	100	14.10.2016	17.12.2016	Сдам в аренду склад 180 кв.м. Сдам или продам производственные помещения (350 кв.м , или 700 кв.м) можно под пищевое производство. Есть вода, отопление (отключено, можно включить), центральная канализация, туалеты, комнаты отдыха для рабочих, лаборатория. Производственные помещения отделаны плиткой.	собственник, 8-927-817-37-81	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dimitrovgrad-172070606
18	офис	ул Урицкого, д 41, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	72 500	290	250	16.08.2016	16.12.2016	Под офисы, представительства крупных фирм, предлагаем в аренду помещения общей площадью 290 кв.м. По адресу: Ульяновск. ул. Урицкого д. 41. Здание расположено на закрытой территории с собственной парковкой. Имеются ворота открываемые с поста охраны. Пропускной пункт "вертушка".	Артем, 8-917-633-88-01	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
								В помещении выполнена полная внутренняя отделка, отдельные офисные помещения от 7 до 40 кв.м., сан узел, оборудована пожарно-охранная сигнализация, автономная система вентиляции, система автономного отопления. Удалённость от центральной части города около 7 мин. на автомобиле. Близость путей общественного транспорта обеспечивает связь со всеми районами города. Возможность размещения рекламно-информационных носителей на фасаде здания. Арендная ставка договорная.		ulyanovsk-168010772
19	отапливаемые/неотапливаемые офисные помещения	Инженерный седьмой проезд, 1, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	900 000	9000	100	11.10.2016	15.12.2016	Предлагаем к сдаче в аренду отапливаемые/неотапливаемые офисные помещения (от 10 кв.м.), расположенные в Заволжском р-не г. Ульяновска. Возможна аренда юридического адреса. Основные характеристики помещений: - 4-х этажный корпус, общая площадь помещений 9000 кв.м. - 2-х этажное помещение бывшей столовой площадью 4700 кв.м. (свободны 2000 кв.м. на первом этаже для размещения производства или склада); - помещения с отделкой и без отделки; - все необходимые коммуникации + интернет; - парковка для легковых автомобилей; - видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Первый этаж состоит из офисных помещений разной площади, также имеется большое помещение (около 1000 кв.м.) без отделки для размещения производства/склада, и небольшие помещения с отдельным входом площадью до 200 кв.м. для размещения небольшого производства или склада. Второй этаж состоит из офисных помещений разной площади, а также из помещения площадью около 1000 кв.м., которое предполагалось использовать как раздевалку. В помещении практически закончен ремонт (пластиковые окна, на полу кафель). Возможно размещение производства. Третий-четвёртый этажи состоят из офисных помещений с отделкой и без отделки. Общая площадь около 4000 кв. м. Здесь также возможно размещение небольшого производства. Стоимость и условия аренды обсуждается индивидуально (от 60 до 200 руб. за кв.м.) Отопление входит в стоимость. Возможно изменение планировки, оснащения помещений под конкретное целевое назначение. Прямая аренда! Приглашаем вас посетить наш офис для осмотра помещений. По всем вопросам звоните на указанный номер.	Павел, 8-927-825-65-22	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-171908695
20	складские помещения	инженерный 7-ой, 1, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	2 400 000	20000	120	07.10.2016	15.12.2016	Предлагаем к сдаче в аренду обустроенные складские помещения (от 15 кв.м.), расположенные в Заволжском р-не г. Ульяновска. Основные характеристики помещения: - класс помещения "В"; - высота потолков 3,5, 14, 28 м.; - бетонные полы (с антипылевым покрытием и простые); - температурный режим +5/+20 градусов (отапливаемые и неотапливаемые помещения); - склад имеет 19 доков, оборудованных докшеллерами и доквеллерами;	Павел, 8-927-825-65-22	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-171632500

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
								- большая площадка для стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей; - система охранной сигнализации и видео-наблюдения (охрана круглосуточная); - система пожарной сигнализации; - открытые площадки с мостовым краном. Возможно увеличение площади до 50 000 кв.м. за счет прилегающих производственных площадей. Также сдаются офисные помещения от 10 кв.м. Возможна организация размещения офиса, производства и склада в одном месте или даже под одной крышей. ВАЖНО! В настоящее время свободны следующие складские помещения: 1. Помещение 280 кв.м. + бытовые помещения. Ворота 3*3,6 м. Без кран-балки. 2. Помещение 352 кв.м.+ бытовые помещения. Есть кран-балка! Возможна установка ворот для подъезда грузовых автомобилей. 3. Помещение 192 кв.м. Есть кран-балка и отдельный вход с улицы. 4. Помещение 1432 кв.м. + бытовые помещения. Есть 2 кран балки, возможна установка грузовых ворот/либо складских терминалов. Помещение только для долгосрочной аренды! Также сдаются отапливаемые помещения с отдельным входом на первом и втором этажах административного корпуса (площадью 50-1000 кв.м.). Хороший вариант для размещения небольшого производства или склада. Стоимость аренды обсуждается индивидуально. Возможно изменение планировки, оснащения помещений под конкретное целевое назначение. Прямая аренда! Приглашаем вас посетить наш складской комплекс для осмотра помещений. По всем вопросам звоните на указанный номер.		
22	производственно-складское помещение	Московское шоссе, 16Б, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	51 000	425	120	04.10.2016	16.12.2016	Помещение находится в цехе, вход отдельный с улицы, двое ворот под еврофуру, кран-балка, 380В, бытовые помещения, круглосуточная охрана, хороший подъезд, охраняемая стоянка, возможен круглосуточный режим работы.	Александр, 8-903-339-00-77	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-150791137
24	производственно-складское помещение	24проезд Инженерный, 5, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	17 250	115	150	17.05.2016	16.12.2016	Сдаётся помещение под пр-во или склад площадью 115 кв.м по цене 150руб/кв.м, удобное расположение - рядом с воротами. Имеются все коммуникации(свет, вода, тепло), возможно подключение любого электрического оборудования, отопление входит в ар. плату. Имеются дополнительные офисные и подсобные помещения, охрана круглосуточная, в шаговой доступности столовая.	компания, 8-909-357-80-92	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-159389565
25	производственно-складские	Сельдинское шоссе 12, Ленинский,	250 000	10000	25	15.12.2016	15.12.2016	Сдам в долгосрочную аренду производственно-складские площади с навесами и прилегающими к ним железнодорожными путями с двумя 10т. козловыми кранами.	Александр Анатольевич, 8-987-689-82-94	http://www.domofond.ru/kommercheskayane

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
	площади	Ульяновск, Ульяновская область								dvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175604047
26	Производство	40-проезд Инженерный., Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	100 000	720	139	14.11.2016	14.12.2016	Предлагаем в аренду производственное помещение свободного назначения. Помещение отапливаемое, все мощности в наличии, есть офисное помещение и подсобные. Отличные проездные пути, территория огорожена, имеются большие бетонные площадки для стоянки транспорта и складирования. Звоните цена договорная, при осмотре. Да если будет предложение по продаже данного объекта, готовы рассмотреть.	Стас, 8-937-275-26-27	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-173769395
27	помещение под СТО, гараж или производство	ул Промышленная, 4А, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	90 000	600	150	05.12.2016	15.12.2016	Сдам помещение под СТО, гараж или производство. Помещение отапливаемое, электрифицированное.	Максим Воротников, 8-927-270-27-23	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175042555
28	здание под производство, склад	Сельдинское шоссе 12, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	4 333	400	10,8325	09.12.2016	09.12.2016	Сдам в аренду здание под производство, склад. Охраняемая территория. Отделка и дооборудование объекта под нужды арендаторов быстро и качественно.	Александр Анатольевич, 8-987-689-82-94	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175261448
29	склад	Инженерный первый проезд, 11, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	230 000	2300	100	09.12.2016	09.12.2016	Предлагается в аренду тёплое складское помещение, общей площадью 2300кв.м., расположенные по адресу: г. Ульяновск, 1-й проезд Инженерный 11. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - отапливаемое помещение; - отдельный вход; - бетонированные полы; - высота потолка 4,7кв.м.; - асфальтированная площадка, парковка; - вентиляция, освещение; - 5 больших окон. Помещение можно использовать под производство, склад, автостоянку. Коммунальные платежи по счётчикам. Стоимость аренды – 100 руб/кв.м. в месяц. Комиссия 0%	Агентство регионального развития, 8-906-146-75-45	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175265015
30	склад	Инженерный первый проезд, 11, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	120 000	1070	112,14953 27	09.12.2016	09.12.2016	Предлагается в аренду складское помещение, общей площадью 1070кв.м., расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. 1-й проезд Инженерный 11. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - первая линия; - отдельный вход; - отапливаемое помещение; - бетонированные полы; - вентиляция, освещение; - пластиковые окна; Помещение можно использовать под производство, склад, автостоянку. Стоимость аренды –120	Агентство регионального развития, 8-906-146-75-45	http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175262521

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Арендная плата, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м., мес	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
								000 руб. в месяц. Комиссия 0%		
31	под офис, производство	Сельдинское шоссе 12, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	30 000	300	100	06.12.2016	06.12.2016	Сдам в аренду помещения под офис, производство. Охраняемая территория. Коммуникации: оптоволоконный интернет, ХВС, ГВС, природный газ. Удобная транспортная доступность. Подъезд с Сельдинского шоссе. Отделка и дооборудование объекта под нужды арендаторов быстро и качественно.	Александр Анатольевич, 8-987-689-82-94	http://www.dofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175089499
32	гараж	Сельдинское шоссе 12, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	6 500	50	130	05.12.2016	05.12.2016	Сдам в аренду гараж. Огороженная и охраняемая территория.	Александр Анатольевич, 8-987-689-82-94	http://www.dofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175072192
33	склад	Сельдинское шоссе 12, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	75 000	750	100	05.12.2016	05.12.2016	Сдам в аренду складское помещение. Удобная транспортная доступность. Охраняемая территория. Дооборудования объектов под требования арендаторов.	Александр Анатольевич, 8-987-689-82-94	http://www.dofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175069462
34	склад	Московское шоссе, 78, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	45 000	300	150	02.12.2016	02.12.2016	Предлагается в аренду складское помещение, склад общей площадью 300кв.м., расположенные по адресу: г. Ульяновск, Московское шоссе 78. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - отапливаемое помещение; - отдельный вход; - потолки-3,5м.; - парковка; - электричество, вода, отопление; Помещение можно использовать под мебельное производство, тёплый склад. Стоимость аренды –150 руб/кв.м. в месяц. Комиссия 0%	Агентство регионального развития, 8-960-368-80-75	http://www.dofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-174909703
35	производственно-складские площади	Академика Павлова 97, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	19 530	217	90	30.11.2016	30.11.2016	Предлагается в аренду производственное помещение, склад общей площадью 217кв.м., расположенные по адресу: г. Ульяновск, Академика Павлова, 97. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - отдельный вход; - пластиковые окна; - высокие потолки; - парковка; - пост охраны; Помещение можно использовать под производство, холодный склад. Стоимость аренды –90 руб/кв.м. в месяц. Комиссия 0%	Агентство регионального развития, 8-906-146-75-45	http://www.dofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-174766855

Табл. 43. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования: земельные участки промышленного назначения (предложения к продаже).

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
1	земельный участок промназначения	Проспект Созидателей, дом 39, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	1 300 000	1000	1300	26.03.2016	22.12.2016	Продам земельный участок с площадкой для строительства коммерческой недвижимости. На участке имеются все коммуникации (своя подстанция, газ, вода). По границе участка располагаются железнодорожные пути. Выезд на 4-ый и 9-ый проезд Инженерный, также на улицу Волжская (через улицу Светлая) . В объявлении указана цена за 10 соток. Есть возможность построить объект на данном участке. Любая форма оплаты, торг уместен.	Шафигулла, 8-937-032-02-00	http://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-153376183
2	земельный участок промназначения	р-н Засвияжский, Хваткова 15а, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	2 300 000	1600	1438	25.04.2016	18.12.2016	Продам участок 16 сот., земли промназначения, в черте города. Продам участок 16 сот., земли промназначения, в черте города участок 16 сот., земли промназначения, в собственности. в черте города. Участок 16 соток в собственности по ул. Хваткова 15 под строительство базы. Асфальт до участка, возможность подключения электричества, газа. Фундамент 8 на 12.Рядом жд пути. Варианты, обмен на квартиру. Фронтальный погрузчик ковшовый 3 т.	Валерий, 8-987-636-38-13	http://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-157137014
3	земельный участок промназначения	36 Проезд Инженерный., Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	9 500 000	22000	432	07.07.2016	14.12.2016	Предлагаю на продажу земельный участок промназначения с отличными подъездными путями. имеются все коммуникации и мощности. Общая площадь участка 2.2 га. но можно и разделить на 1.5 и 0.7 га. на участке имеются три здания площадью: 300, 100 и 40 м.кв. на которые оформлено право собственности земля в аренде на 49 лет. Также частично имеется бетонная площадка и фундаменты под строительство. Территория огорожена и охраняется. более подробная информация по телефону или при встрече на объекте продажи.	Стас, 8-937-275-26-27	http://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-164954782
4	земельный участок промназначения	40 проезд инженерный, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	1 550 000	15000	103	20.10.2015	15.12.2016	Срочно !!! готовый проект! Получено разрешение на строительство производственного объекта! Все коммуникации включая газ рядом с участком! зарегистрировано право собственности на объект незавершённого строительства! В цену включена собственная электрическая подстанция ТП 120 кВт и кабель 70 кВ 3х жильный 1100 метров! Рассрочка! Цена актуальная до 07.11.2016 г.	Иван, 8-927-271-17-95	http://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-125311354
5	земельный участок промназначения	с. Сабакаево, Димитровград, Ульяновская область	13 000 000	150000	87	05.10.2016	05.01.2017	Продам земельный участок промназначения расположенный около федеральной трассы Ульяновск-Димитровград-Самара, региональная дорога Димитровград-Сабакаево. Участок имеет с трёх сторон асфальтированный подъезд. Вода, газ, свет в шаговой доступности. Возможен торг.	Денни, 8-929-795-35-77	http://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dimitrovgrad-171509141

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
6	земельный участок промназначения	Ульяновская область. Ульяновский район., Ульяновск, Ульяновская область	2 200 000	8000	275	09.03.2016	04.01.2017	Продам земельный участок площадью 8000кв.м. Земли промышленности. адрес. Ульяновская область. Ульяновский район. опх тимиразевское. А/Д СЫЗРАНЬ-ЦИВИЛЬСК-БИРЮЧЕВКА ,184км	Татьяна, 8-927-270-56-86	http://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-151343243
7	земельный участок промназначения	ул Отрадная, 9, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	6 000 000	5000	1200	20.12.2016	20.12.2016	Участок 5000 кв.м. выделен под строительство многоэтажного гаража, возможно переоформление назначения. Возможен торг.	Zhenya Shkot, 8-902-000-19-30	http://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-175790090
8	земельный участок промназначения	Ульяновск, р-н Заволжский	7 500 000	22000	341	04.12.2014	09.01.2017	Продаётся земельный участок площадь 2.2 га. место нахождения 40 проезд инженерный. Имеются все коммуникации. хорошие подъездные пути. по периметру бетонный забор. Участок полностью примыкает к Димитровградскому шоссе. шикарное место для развития любого бизнеса. все интересующие вопросы по телефону. Да рассмотрим любые варианты обмена или рассрочки.	Телефон: 8-937-275-26-27	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_promnaznacheniya_472651296
9	земельный участок промназначения	Ульяновск, Ульяновский район, с. Тетюшское.	6000000	60000	100	30.11.2015	09.01.2017	Продам производственную базу. Общая площадь- 6га .На участке имеется подстанция 160 квт, центральный водопровод, в 250 м. расположен газопровод. Пилорама, сушилка(небольшое кирпичное строение). Участок находится в собственности. Перспективное использование: производство, сельское хозяйство (животноводство), коттеджная застройка. В отдаление имеется железная дорога.	Ольга, 8-902-000-57-97	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_688178238
10	земельный участок промназначения	Ульяновск, р-н Засвияжский, Ульяновск, Московское шоссе	4300000	4300	1000	26.02.2016	09.01.2017	Продаю свободный от строений земельный участок под промышленную застройку. Наличие всех коммуникаций, удобные подъездные пути. В собственности. Возможно расширение за счет смежного участка в 30 соток.	Телефон: 8-960-367-11-24	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_promnaznacheniya_735047196
11	земельный участок промназначения	Ульяновск, р-н Заволжский, инженерный 9 проезд	480000	1100	436	14.0.2016	09.01.2017	Продам земельный участок под производственную базу либо под застройку общей площадью по документам 11 соток ровный. Асфальтированная Все оформлено в собственность. Участок расположен в производственной зоне, имеет удобный круглогодичный подъезд грузового и легкового транспорта. Идеальное месторасположение позволяет круглосуточно использовать участок под продажу древесины, кирпича, металла. Возможен обмен на автомобиль, пиломатериал	Денис Геннадьевич, 8-927-820-06-12	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_836833461

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
12	земельный участок промназначения	Ульяновская область, г. Ульяновск, Заволжский, Инженерный проезд, 30	3 300 000	22000	150	11.10.2016	26.12.2016	Предлагается к продаже земельный участок по адресу: юго-восточнее АЗС по 3 проезду Инженерному, 30. Площадь земельного участка – 22000 кв.м. - участок огорожен забором; - коммуникации проходят рядом с участком; - стоянка; - рядом проходит дорога. Цена продажи – 3 300 000 рублей.	Агентство регионального развития, 8-960-368-80-75	http://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-171871989
13	земельный участок под производство	Село Архангельское, улица Совхозная, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	1 600 000	5400	296	19.05.2016	15.12.2016	Продам земельный участок под производство, удобное расположение, 1550000руб, торг возможен	Екатерина, 8-937-276-32-31	http://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-159664804
14	земельный участок для размещения производственной базы	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Ленинский, Текстильщиков 64а	9 000 000	19000	474	29.11.2016	09.01.2017	Земельный участок, имеются строения, в шаговой доступности газ, вода, электричество подведено, оценка проведена в 2014 году, рыночная цена составляет 13 000 000. Торг уместен	Алексей, 8-906-392-18-46	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.9_ga_pro_mnaznacheniya_862056546
15	Земельный участок промназначения	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский	1 300 000	6500	200	08.12.2016	09.01.2017	Земельный участок с коммуникациями в 100 метрах от Проспекта Созидателей. 50% участка забетонирована. Имеется собственная подстанция с увеличением до 1000 кВА. Имеются ж/д пути по границе участка. Есть возможность расширения участка до 100 соток. Торг уместен, любая форма оплаты, в том числе рассрочка. Возможно деление от 20 до 65 соток. Есть возможность перевода под другое назначение. Выезд на 4 и 9 проезд Инженерный, на улицу Светлую и проспект Созидателей. Участок загорожен. Цена за 10 соток.	Шафигулла, 8-937-032-02-00	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_pro_mnaznacheniya_188686675

4.3.1. **Описательная статистика рынка производственно-складской недвижимости**

Статистическая информация представляется совокупностью данных, для характеристики которых используются разнообразные показатели, называемые показателями описательной статистики. Показатели описательной статистики можно разбить на несколько групп.

Показатели положения описывают положение данных на числовой оси. Примеры таких показателей – минимальный и максимальный элементы выборки (первый и последний члены вариационного ряда), верхний и нижний квартили (ограничивают зону, в которую попадают 50 % центральных элементов выборки). Наконец, сведения о середине совокупности могут дать средняя арифметическая, средняя гармоническая, медиана и другие характеристики.

Показатели разброса описывают степень разброса данных относительно своего центра. К ним, в первую очередь, относятся: дисперсия, стандартное отклонение, размах выборки (разность между максимальным и минимальным элементами), межквартильный размах (разность между верхней и нижней квартилью), эксцесс и т. п. Эти показатели определяют, насколько кучно основная масса данных группируется около центра.

Показатели асимметрии характеризуют симметрию распределения данных около своего центра. К ним можно отнести коэффициент асимметрии, положение медианы относительно среднего и т.п.

Показатели, описывающие закон распределения, дают представление о законе распределения данных. Сюда относятся таблицы частот, таблицы частостей, полигоны, кумуляты, гистограммы

Статистические функции описательной статистики.

1. Простая средняя арифметическая - Обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака. Равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков в совокупности. Расчётная формула имеет вид.

$$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}, \text{ где:}$$

$\sum X_i$ - сумма значений.

n – число значений.

2. Стандартная ошибка средних – представляет собой величину отклонения выборочной средней от ее генерального параметра. Расчётная формула имеет вид.

$$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}, \text{ где:}$$

где σ - среднее квадратическое отклонение выборочной совокупности;

n- объем выборки (число измерений или испытуемых).

3. Медиана - это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части. Расчётная формула имеет вид.

$$M_e = x_o + h \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}, \text{ где:}$$

M_e - искомая медиана.

x_o - нижняя граница интервала, который содержит медиану.

h - величина интервала.

$\sum f_i$ - сумма частот или число членов ряда.

S_{m-1} - сумма накопленных частот интервалов, предшествующих медианному.

f_m - частота медианного интервала.

4. Мода - это наиболее часто встречающийся вариант ряда. Расчётная формула имеет вид.

$$M_0 = x_0 + n \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}, \text{ где:}$$

M_0 - значение моды.

x_0 - нижняя граница модального интервала.

n - величина интервала.

f_m - частота модального интервала.

f_{m-1} - частота интервала, предшествующего модальному.

f_{m+1} - частота интервала, следующего за модальным.

5. Стандартное отклонение - вторая по значению константа вариационного ряда. Она является мерой разнообразия входящих в группу объектов и показывает, на сколько в среднем отклоняются варианты от средней арифметической изучаемой совокупности. Чем сильнее разбросаны варианты вокруг средней, чем чаще встречаются крайние или другие отдалённые классы отклонений от средней вариационного ряда, тем большим оказывается и среднее квадратичное отклонение. Стандартное отклонение есть мера изменчивости признаков, обусловленная влиянием на них случайных факторов. Квадрат стандартного отклонения (S^2) называется дисперсией. Расчётная формула имеет вид.

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}, \text{ где:}$$

$\sum x^2$ - сумма квадратов значений признака для всех вариантов.

$\sum x$ - сумма значений признака.

n - объем выборки.

6. Дисперсия выборки - это мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной. Является наиболее используемой мерой рассеяния в статистике, вычисляемая путем суммирования, возведённого в квадрат, отклонения каждого значения данных от средней величины. Расчётная формула имеет вид.

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}, \text{ где:}$$

s^2 - дисперсия выборки;

x_{cp} - среднее значение выборки;

n - размер выборки (количество значений данных),

$(x_i - x_{cp})$ - отклонение от средней величины для каждого значения набора данных.

7. Эксцесс – показывает относительный вес «хвостов» распределения относительно его центральной части. Расчётная формула имеет вид.

$$E_s = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$$

- если $E_s > 0$, в распределении наблюдается островершинность – эксцесс положительный,
- если $E_s < 0$, в распределении наблюдается плосковершинность – эксцесс отрицательный

8. Коэффициент асимметрии показывает «скошенность» ряда распределения относительно центра: определяется как отношение центрального момента третьего порядка к среднему квадратическому отклонению данного ряда в кубе. Расчётная формула имеет вид.

$$A_s = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x}_i)}{\sum f} : \sigma^3, \text{ где:}$$

μ_3 - центральный момент третьего порядка.

σ^3 - куб среднего квадратического отклонения.

Для данного метода расчета:

- если $A_S < 0$, в распределении наблюдается правосторонняя (положительная асимметрия).
- если $A_S > 0$, в распределении наблюдается левосторонняя (отрицательная асимметрия).

9. Доверительный интервал - определяется следующим образом: минимальное значение - из медианы вычитается среднеквадратическое отклонение; максимальное значение – к медиане прибавляется среднеквадратическое отклонение. Расчётная формула имеет вид.

$$\hat{X}_{Me} - \bar{\sigma} < \mu < \hat{X}_{Me} + \bar{\sigma}$$

На основе представленных выше формул, при помощи Пакета анализа MS Excel, оценщиком был произведён расчёт описательной статистики по показателю стоимость единицы сравнения для коммерческой недвижимости производственно-складского назначения г. Ульяновска. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Табл. 44. – Описательная статистика.

Показатель	Предложения продажи производственно-складских объектов	Предложения аренды производственно-складских объектов	Предложения продажи земельных участков промназначения
Среднее	13760,98668	125,1912184	522,1333
Стандартная ошибка	1768,006129	14,6761768	121,1078
Медиана	12565,65323	111,1111111	341
Мода	#Н/Д	100	#Н/Д
Стандартное отклонение	5590,926283	81,71349418	469,0486
Дисперсия выборки	31258456,71	6677,095131	220006,6
Эксцесс	2,648507664	15,20828115	-0,43419
Асимметричность	1,487035608	3,362209156	1,045639
Интервал	19351,77172	489,1675	1351
Минимум	7400	10,8325	87
Максимум	26751,77172	500	1438
Сумма	137609,8668	3880,927769	7832
Счет	10	31	15

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

4.4.1. Ценообразующие факторы, действующие на рынке предложений к продаже производственно-складских объектов, аналогичных оцениваемому.

Проведённый оценщиком анализ предложений к продаже производственно-складской недвижимости г. Ижевска позволил выявить следующие ценообразующие факторы:

- фактор времени продажи.
- фактор снижения стоимости в процессе торгов.
- фактор места расположения объекта.
- фактор наличия железнодорожной ветки.
- фактор наличия грузоподъёмных механизмов.
- фактор назначения частей производственно-складского комплекса.
- фактор площади улучшений земельного участка.
- фактор плотности застройки земельного участка.

Анализ фактора времени продажи.

Поскольку даты публикаций предложений к продаже объектов-аналогов отличаются от дат оценки объектов оценки, возникает необходимость применения соответствующей корректировки, способной учесть изменение цены предложения объекта-аналога за период, предшествующий датам оценки объектов оценки.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации об изменении цен на объекты коммерческой недвижимости, аналогичные оцениваемому, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника:

Табл. 45. - Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости на последующие 5 лет.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены			
Универсальные производственно-складские объекты	4,50%	3,90%	5,10%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. здание 4-е. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.

Анализ фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Поскольку оценщику недоступны данные о сделках купли-продажи с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, для проведения расчётов использованы цены предложений, которые необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Табл. 46. - Скидки на торг. Активный рынок.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	12,00%	11,00%	13,00%

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. здание 4-е. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.

Анализ фактора места расположения объекта.

Фактор места расположения играет решающую роль для любого объекта коммерческой недвижимости, повышая стоимость объектов, имеющих выгодное место расположения и снижая стоимость объектов, расположенных в районах с плохим уровнем социально-экономического развития, имеющих слаборазвитую инфраструктуру для ведения бизнеса и плохую транспортную доступность.

Табл. 47. - Местонахождение в пределах города.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с.

Анализ фактора наличия железнодорожной ветки

Табл. 48. - Наличие железнодорожной ветки.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с.

Анализ фактора наличия грузоподъемных механизмов.

Табл. 49. – Наличие грузоподъемных механизмов.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, у удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с.

Анализ фактора назначения частей производственно-складского комплекса.

Табл. 50. - Назначение частей производственно-складского комплекса.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58

Источник: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с.

Анализ фактора площади улучшений земельного участка.

Учёт данного фактора произведён согласно «Инструкции № 1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом», предоставленной аудиторской компанией ФБК. Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_4 = (S_0/S_a)^k, \text{ где:}$$

K_4 – поправка на масштаб,

S_0 – площадь оцениваемого объекта, кв. м

S_a – площадь аналога, кв. м.

k – расчётный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения)

Значения коэффициента торможения приведены в нижеследующей таблице.

Табл. 51. - Значения коэффициента торможения⁶.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Производственная и складская	-0,235	-0,149

Анализ фактора плотности застройки земельного участка.

В случае, если коэффициент плотности застройки объекта-аналога выше, чем у объекта оценки, значение корректировки прибавляется, увеличивая тем самым удельный показатель стоимости объекта-аналога за счёт увеличения доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.

В случае, если коэффициент плотности застройки объекта-аналога ниже, чем у объекта оценки, значение корректировки вычитается, уменьшая тем самым удельный показатель стоимости объекта-аналога за счёт уменьшения доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости.

Порядок расчёта корректировки по фактору следующий:

а). Определяется плотность застройки объекта оценки и объектов-аналогов = Площадь зданий, кв. м./Площадь земельного участка, кв. м.

б) Рассчитывается требуемая площадь земельного участка при плотности застройки объекта оценки = площадь улучшений объекта-аналога, кв. м./ плотность застройки объекта оценки

в) Определена стоимость разницы в площади земельного участка, руб. = (Требуемая площадь земельного участка при площади застройки объекта оценки ± Площадь земельного участка аналога, кв. м.)* стоимость права собственности 1 кв. м. земельного участка объекта оценки.

г) Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб. = Стоимость разницы в площади земельного участка аналога, руб./Площадь улучшений объекта-аналога, кв. м.

⁶ Инструкция №1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.fbk.ru/>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 08.12.2016). Примечание: поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

4.4.2. Ценообразующие факторы, действующие на рынке продажи земельных участков промышленного назначения.

Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации. Это усложняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков.

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости земельных участков, согласно документу «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждено распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 № 568-р), являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение,
- разрешённое использование,
- права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Указанные ценообразующие факторы подтверждаются, в несколько изменённом виде, проведённым анализом рынка. Итак, к основным ценообразующим факторам, действующим на рынке земельных участков промышленного назначения в Нижегородской области можно отнести:

- фактор снижения стоимости в процесс торгов.
- фактор передаваемых имущественных прав.
- фактор наличия железнодорожной ветки.
- фактор места расположения.
- фактор площади земельного участка
- фактор наличия коммуникаций.

По причине того, что рынок земельных участков промышленного назначения в г. Ижевске развит слабо, что не даёт возможности вывести закономерностей изменения цены объекта, в зависимости о какого-либо конкретного фактора на основе рыночных данных, учёт ценообразующих факторов был произведён на основе экспертного мнения. Итак, перейдём к рассмотрению выявленных ранее ценообразующих факторов.

Анализ фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Табл. 52. – Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	10.20%	9.80%	10.70%

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с. 251.

Анализ фактора передаваемых имущественных прав на земельный участок.

Табл. 53. – Диапазон значений фактора передаваемых имущественных прав на земельный участок.

Наименование коэффициента	Среднее	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	0,85	0,84	0,86

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с. 251.

Анализ фактора наличия железнодорожной ветки.

Табл. 54. – Диапазон значений фактора наличия железнодорожной ветки.

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	1,16	1,15	1,17

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с.251

Анализ фактора места расположения.

Табл. 55. – Диапазон значений фактора места расположения.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
под индустриальную застройку			
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с.251.

Анализ фактора площади земельного участка.

Учёт данного ценообразующего фактора произведён на основе данных статьи Власова А.Д. «Пример расчёта величины корректировки на размер общей площади земельных участков под промышленными объектами» [2.3].

В соответствии с указанным источником, расчет корректировки на площадь земельного участка имеет следующую последовательность.

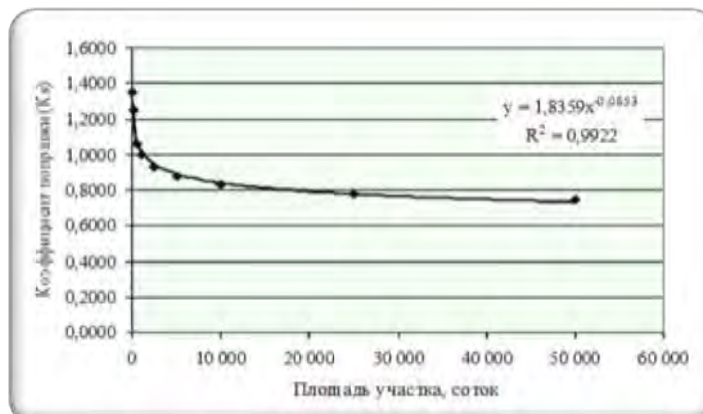


Рис. 3. - Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка. Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 * S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где:}$$

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{оо}}$ – расчётное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчётное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога⁷.

Проведённый оценщиком анализ предложений к продаже земельных участков промышленного назначения Нижегородской области показал, что участки с большей площадью стоят дешевле участков с меньшей и наоборот.

Анализ фактора наличия коммуникаций.

Табл. 56. – Диапазон значений фактора наличия коммуникаций.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15

Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с.251.

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.

Проведённый оценщиком анализ рынка, позволил сделать следующие выводы:

1 Рынок предложений к продаже производственно-складских объектов г. Ижевска является активным, ценообразование на данном сегменте рынка является единообразным и существует возможность выбора единицы сравнения. Средний срок экспозиции объектов недвижимости на данном сегменте рынка составляет 9 месяцев. Цены предложения объектов недвижимости, относящихся к данному сегменту находятся в диапазоне от 2054 руб./кв.м. до 23148 руб./кв.м., со средним значением 11 284 руб./кв.м.

2 Рынок предложений к аренде административно-офисных и производственно-складских объектов, расположенных на территории производственно-складских комплексов является активным ценообразование на данном сегменте рынка является единообразным и существует возможность выбора единицы сравнения. Средний срок экспозиции объектов недвижимости на данном сегменте рынка составляет 5 месяцев. Ставки аренды объектов недвижимости, относящихся к данному сегменту находятся в диапазоне от 45 руб./кв.м., мес. до 300 руб./кв.м., мес. со средним значением 172 руб./кв.м. Значения ставок капитализации представлены в таблице ниже.

Табл. 57. – Ставки капитализации.

Название объекта	Значение ставки капитализации	Ссылка на источник информации
Офисные помещения	10%	http://www.1rre.ru/upload/iblock/b38/analitics_realty_06_09_2016_111281.pdf
Складские помещения	13%	http://www.1rre.ru/upload/iblock/b38/analitics_realty_06_09_2016_111281.pdf

3 Рынок предложений к продаже земельных участков промышленного назначения г. Ижевская является активным, ценообразование на данном сегменте рынка является единообразным и существует возможность выбора единицы сравнения. Средний срок экспозиции объектов недвижимости на данном сегменте рынка составляет 6 месяцев. Цены предложения объектов недвижимости, относящихся к данному сегменту находятся в диапазоне от 100 руб./кв.м. до 550 руб./кв.м., со средним значением 257 руб./кв.м.

⁷ Источник находится в открытом доступе.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО.

5.1.1. Юридически разрешённое использование.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования г. Ульяновска и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» утверждённых Решением Ульяновской городской думы от 13.10.2004 № 90, объекты оценки расположены в зоне ПК1: «Коммунальная зона размещения коммунальных и складских объектов IV и V класса вредности».

В итоге, наиболее эффективным, юридически разрешённым использованием для оцениваемого земельного участка, как условно свободного, будет одно из основных видов разрешённого использования, относящихся к указанной зоне застройки, в частности: Производственные объекты, базы.

5.1.2. Физически допустимое использование.

Земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки имеет следующие особенности, а именно:

- не находится в зоне санитарной охраны подземных и наземных источников водоснабжения;
- не находится в первой зоне округа санитарной охраны курортов;
- не находится в зелёной зоне города;
- не относится к землям особо охраняемых природных территорий, в т. ч. заповедников и их охранных зон;
- в зоне охраны памятников истории и культуры без разрешения соответствующих органов охраны памятников;
- не находится в опасной зоне отвалов породы угольных и сланцевых шахт или обогатительных фабрик;
- не находится в зоне активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности под влиянием горных разработок, селевых потоков и снежных лавин, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;
- не загрязнён органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологической службы.
- не находится в зоне возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб

Все указанные особенности оцениваемого земельного участка свидетельствуют о его соответствии СНиП II Планировочная организация территории производственных объектов. Следовательно, физически возможным использованием для оцениваемого земельного участка будет его использование под застройку производственными объектами.

5.1.3. Финансово оправданное использование.

Финансово оправданное использование объекта недвижимости не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому видам использования. При этом, использование исследуемого земельного участка для спекуляции не принесёт продавцу сверхприбыли, поскольку рынок земельных участков промышленного назначения г. Ульяновска развит слабо.

В итоге, наиболее эффективным, финансово оправданным, использованием для земельного участка, на котором расположены исследуемые объекты капитального строительства, как условно свободного, будет его использование под строительство производственно-складских объектов.

5.1.4. Вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка, как условно свободного.

Проведённый анализ позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием для земельного участка, на котором расположены исследуемые объекты капитального строительства, как условно свободного, будет его использование под застройку производственно-складскими объектами. То есть застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам существующему объекту.

5.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК ЗАСТРОЕННОГО.

5.2.1. Юридически разрешённое использование.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования г. Ульяновска и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» утверждённых Решением Ульяновской городской думы от 13.10.2004 № 90, объекты оценки расположены в зоне ПК1: «Коммунальная зона размещения коммунальных и складских объектов IV и V класса вредности».

В итоге, наиболее эффективным, юридически разрешённым использованием для оцениваемого земельного участка, как застроенного, будет одно из основных видов разрешённого использования, относящихся к указанной зоне застройки, в частности: Производственные объекты, базы.

5.2.2. Физически допустимое использование.

Оцениваемый объект недвижимости обладает следующими характеристиками:

Здания и сооружения размещены компактно в составе групп с кооперацией подсобно – вспомогательных служб, систем инженерного и транспортного обеспечения, культурно – бытового обслуживания.

Объекты размещены на земельном участке несельскохозяйственного назначения, с плотностью застройки, соответствующей требованиям СНиП II.

Единый объект недвижимости не размещён на удалении от жилых и прочих зон застройки, в которых запрещено размещение промышленных объектов в соответствии со СНиП II Планировочная организация территории производственных объектов

Все перечисленные выше факты указывают на то, что наиболее эффективным использованием, с точки зрения финансовой допустимости оцениваемого земельного участка как застроенного, будет являться его использование под производственно-складские объекты

5.2.3. Финансово оправданное использование.

Финансово оправданное использование объекта недвижимости не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому видам использования. Проведённый оценщиком анализ предложений аренды зданий гостиниц показал, что данный сегмент является неразвитым. Фактически доход от недвижимости для ведения санаторно-курортной деятельности собственники получают от продажи путёвок.

В итоге, наиболее эффективным, финансово оправданным, использованием для земельного участка, на котором расположены исследуемые объекты капитального строительства, как застроенного, будет его использование под строительство производственно-складских объектов.

5.2.4. Вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка, как застроенного.

В итоге, наиболее эффективным, финансово оправданным, использованием для земельного участка, на котором расположены исследуемые объекты капитального строительства, как застроенного, будет его использование под строительство производственно-складских объектов, с сохранением существующего объёма и качества предоставляемых недвижимостью услуг.

5.3. ВЫВОД О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

По итогам приведённого исследования, можно сделать вывод о том, что объекты оценки относятся производственно-складской недвижимости, что соответствует их текущему использованию.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

В соответствии с ФСО№7:

- 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;
- 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;
- 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).

6.1.1. Обоснование выбора затратного подхода к оценке.

Выбор затратного подхода обусловлен возможностью корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

6.1.2. Расчет рыночной стоимости права аренды на земельный участок.

Выбор подходов и методов для оценки земельного участка.

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждённых распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Поскольку на рынке есть достаточно информации о ценах предложений аналогичных земельных участков, оценщиком выбран метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешённое использование, права иных лиц на земельный участок;

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заёмных средств, условия предоставления заёмных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платёж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачёты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил отобрать 15 объектов-аналогов. все представленные в анализе рынка предложения к продаже земельных участков промназначения могут выступать в качестве объектов-аналогов оцениваемому земельному участку, поскольку имеют аналогичное предполагаемое использование, место расположения и площадь. При этом, оценщиком проведён более тщательный отбор объектов для проведения расчётов, в соответствии с представленными ниже правилами.

Правила отбора объектов-аналогов.

- предполагаемое использование: промышленное назначение.
- площадь: от 1 до 1,5 га.
- передаваемые имущественные права: аренда. Если в объявлении о продаже объекта-аналога не указано, на каких правах он передаётся, оценщиком делается допущение о том, что земельный участок находится в праве собственности, поскольку проведённый анализ рынка показал, что имущественные права на земельный участок являются центральным фактором, при совершении сделки купли-продажи, а наличие прав аренды, как правило, указывается в объявлении.
- ограничения (обременения) имущественных прав: отсутствуют.
- условия финансирования: платёж эквивалентом денежных средств.
- условия продажи: типичные (рыночные).
- условия рынка: возможен торг.
- место расположения: г. Ульяновск, на удалении от крупных автомагистралей.
- наличие железнодорожной ветки: без железнодорожной ветки.
- наличие ограждения: участок огорожен.
- коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, телефонные сети.

В итоге, оценщиком выбрано 4 объекта-аналога, сопоставимых с оцениваемым земельным участком по указанным элементам сравнения. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость единицы площади земельного участка, руб./1 кв. м.

На рисунке ниже представлено расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ульяновска.

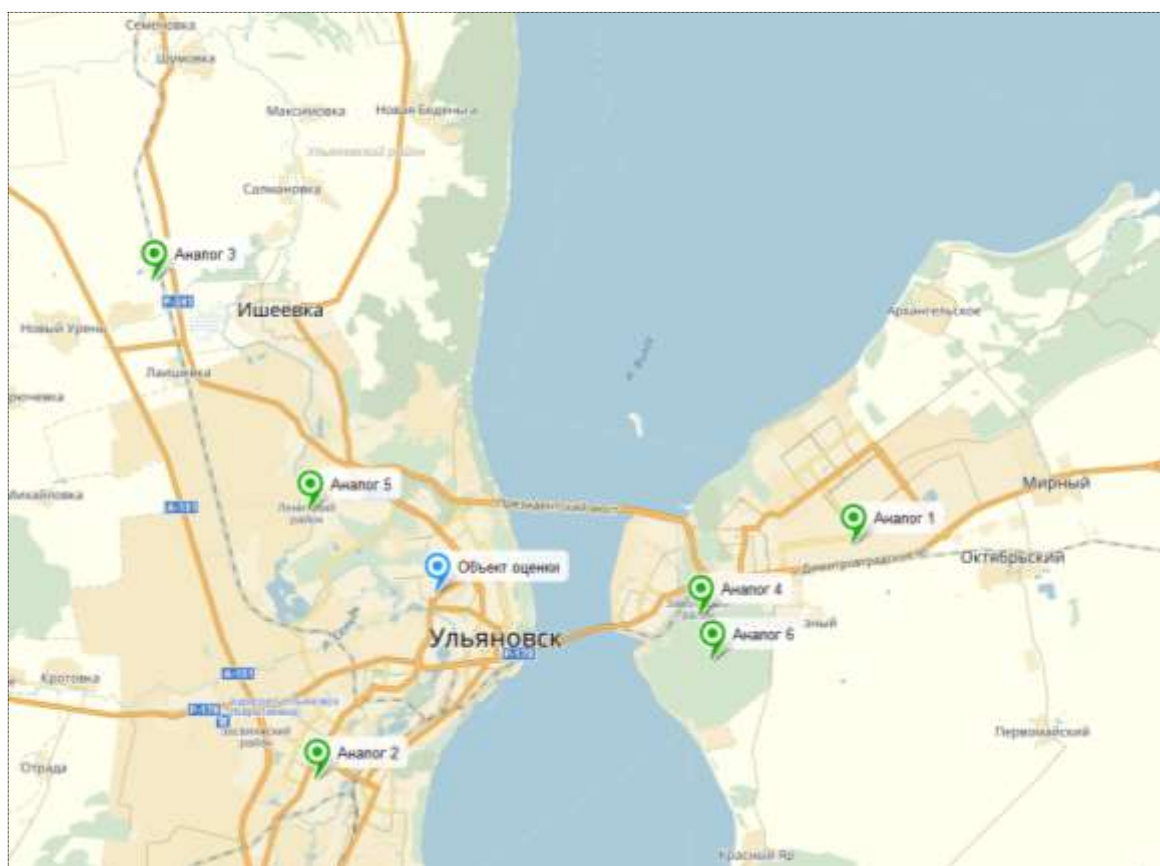


Рис. 4. – Расположение объектов-аналогов на карте г. Ульяновска.⁸

⁸ Ссылка на карту: https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3ABmnBU8K_Ay60TC3xEIOHt0sW8pEFuIQ&source=constructorLink. Дата подготовки информации: 09.01.2017 г.

Табл. 58. - Описание объектов-аналогов, выбранных для проведения расчётов.

№ п/п	Название объекта	Предполагаемое использование	Адрес объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Контакты	Опубликовано	Обновлено	Ссылка на источник
1	земельный участок	промназначения	Ульяновская область, г. Ульяновск, Заволжский, Инженерный проезд, 30	3 300 000	22000	150	Предлагается к продаже земельный участок по адресу: юго-восточнее АЗС по 3 проезду Инженерному, 30. Площадь земельного участка – 22000 кв.м. - участок огорожен забором; - коммуникации проходят рядом с участком; - стоянка; - рядом проходит дорога. Цена продажи – 3 300 000 рублей.	Агентство регионального развития, 8-960-368-80-75	11.10.2016	26.12.2016	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-171871989
2	земельный участок	под производство	Село Архангельское, улица Совхозная, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	1 600 000	5400	296	Продам земельный участок под производство, удобное расположение, 1550000руб, торг возможен	Екатерина, 8-937-276-32-31	19.05.2016	15.12.2016	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-159664804
3	земельный участок	промназначения	Ульяновская область, Ульяновский район, опх Тимирязевское, а/д Сызрань-Цивильск-Бирючевка	2 200 000	8000	275	Продам земельный участок площадью 8000 кв.м. Земли промышленности. Адрес: Ульяновская область, Ульяновский район, опх Тимирязевское, а/д Сызрань-Цивильск-Бирючевка, 184 км.	Татьяна, 8-927-270-56-86	09.03.2016	15.12.2016	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-151343243
4	земельный участок	промназначения	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский	7 500 000	22000	341	Продаётся земельный участок площадью 2.2 га. место нахождения 40 проезд инженерный. Имеются все коммуникации. хорошие подъездные пути. по периметру бетонный забор. Участок полностью примыкает к Димитровградскому шоссе. шикарное место для развития любого бизнеса. все интересующие вопросы по телефону. Да рассмотрим любые варианты обмена или рассрочки.	Стас: 8-937-275-26-27	04.12.2014	09.01.2017	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_promnaznacheniya_472651296

№ п/п	Название объекта	Предполагаемое использование	Адрес объекта	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Дополнительная информация	Контакты	Опубликовано	Обновлено	Ссылка на источник
5	земельный участок	промназначения	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский	1 300 000	6500	200	Земельный участок с коммуникациями в 100 метрах от Проспекта Созидателей. 50% участка забетонирована. Имеется собственная подстанция с увеличением до 1000 кВА. Имеются ж/д пути по границе участка. Есть возможность расширения участка до 100 соток. Торгуется, любая форма оплаты, в том числе рассрочка. Возможно деление от 20 до 65 соток. Есть возможность перевода под другое назначение. Выезд на 4 и 9 проезд Инженерный, на улицу Светлую и проспект Созидателей. Участок загорожен. Цена за 10 соток.	Шафигуллы, 8-937-032-02-00	08.12.2016	09.01.2017	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promnaznacheniya_188686675

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде [2.2, с. 256-257].

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \text{ где:}$$

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки.

k – количество аналогов,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога.

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}, \text{ где:}$$

Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$ – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Описание корректировок.

1 Корректировка на передаваемые имущественные права. Введена по фактору передаваемых имущественных прав для земельных участков под индустриальную застройку. Ввиду отсутствия достаточного объёма рыночной информации, произвести расчёт диапазона значений фактора передаваемых имущественных прав для земельных участков под индустриальную застройку методом парных продаж не представляется возможным. В результате, оценщиком был применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с. 251. В таблице ниже представлено расчётное (среднее) значение фактора передаваемых имущественных прав на земельные участки под индустриальную застройку, на основе данных указанного источника.

Табл. 59. – Расчётное (среднее) значение фактора передаваемых имущественных прав на земельные участки под индустриальную застройку.

Наименование коэффициента	Среднее
Земельные участки под индустриальную застройку	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок находится в аренде, в отличие от всех объектов-аналогов, в стоимости последних внесены понижающие корректировки в размере 0,85.

2 Корректировка на торг. Данная корректировка введена по фактору снижения стоимости в процессе торгов для земельных участков под индустриальную застройку. Поскольку для проведения расчётов оценщиком использованы цены предложений, которые необходимо скорректировать на величину торга.

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт диапазона значений данного ценообразующего фактора не представляется возможным, в результате чего оценщиком использован экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов издание 4-е. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.

Табл. 60. - Скидки на торг. Активный рынок.

Класс объектов	Среднее
Цены предложений объектов	
Универсальные производственно-складские объекты	12,00%

Поскольку для проведения расчёта оценщиком использованы цены предложений, в стоимости всех объектов-аналогов внесены понижающие корректировки в размере 0,88 (12%).

3 Корректировка на наличие железнодорожной ветки. Данная корректировка введена по фактору наличия железнодорожной ветки. Наличие железнодорожной ветки на территории производственно-складского комплекса позволяет повысить эффективность грузопотоков, а также эффективность логистики в целом.

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт диапазона значений данного ценообразующего фактора не представляется возможным, в результате чего оценщиком использован экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с.251.

Табл. 61. – Диапазон значений фактора наличия железнодорожной ветки.

Наименование коэффициента	Среднее значение
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	1,16

Поскольку оцениваемый земельный участок не имеет железнодорожной ветки, в отличие от объекта-аналога №4 – в стоимость последнего внесена понижающая корректировка в размере 0,86. Порядок расчёта корректировки представлен ниже.

$$K_{ж/д} = 1/1,16 = 0,86$$

4 Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Расположение земельного участка под индустриальную застройку относительно автомагистралей является важным ценообразующим фактором, позволяющим, в перспективе, произвести строительство объекта производственно-складского назначения более высокого класса. Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт диапазона значений данного ценообразующего фактора не представляется возможным, в результате чего оценщиком использован экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с.251.

Табл. 62. – Расчётное (среднее) значение фактора расположения земельных участков под индустриальную застройку относительно автомагистралей.

Наименование коэффициента	Среднее значение
Земельные участки под индустриальную застройку	
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	1,27

Поскольку оцениваемый земельный участок расположен в непосредственной близости к крупной автодороге, в отличие от объектов-аналогов 2,4 и 5 – в цены последних внесены повышающие корректировки в размере 1,27.

4. Корректировка на площадь. Данная корректировка введена по фактору площади земельного участка. Порядок расчёта корректировки представлен в таблице ниже.

Учёт данного ценообразующего фактора произведён на основе данных статьи Власова А.Д. «Пример расчёта величины корректировки на размер общей площади земельных участков под промышленными объектами» [2.3].

В соответствии с указанным источником, расчет корректировки на площадь земельного участка имеет следующую последовательность.

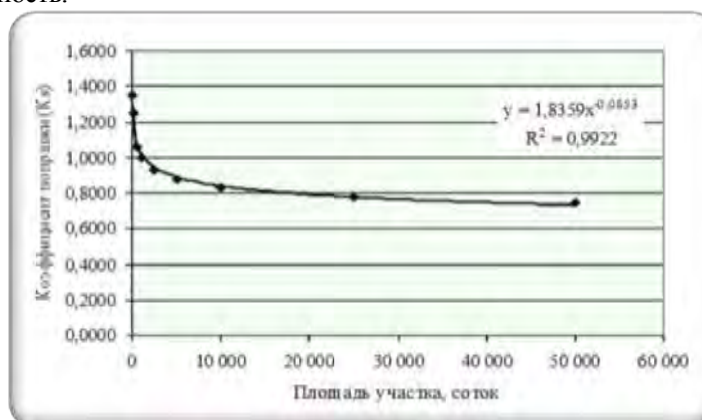


Рис. 5. - Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \cdot S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right) \cdot 100\%, \text{ где:}$$

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{оо}}$ – расчётное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{оа}}$ – расчётное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога⁹.

Табл. 63. – Порядок расчёта корректировки на площадь.

№ п/п	Название показателя	Объекты оценки	Порядок расчёта	Расчётное значение
1	$C_{\text{оо}}$	73:24:041014:11	$= (1,8359 \cdot 16013,2 / 100)^{-0,0853}$	0,616
Объекты-аналоги				
2	$C_{\text{оа}}$	Аналог №1	$C_{\text{оа}} = (1,8359 \cdot 22000 / 100)^{-0,0853}$	0,599
		Аналог №2	$C_{\text{оа}} = (1,8359 \cdot 5400 / 100)^{-0,0853}$	0,676
		Аналог №3	$C_{\text{оа}} = (1,8359 \cdot 8000 / 100)^{-0,0853}$	0,653
		Аналог №4	$C_{\text{оа}} = (1,8359 \cdot 22000 / 100)^{-0,0853}$	0,599
		Аналог №5	$C_{\text{оа}} = (1,8359 \cdot 6500 / 100)^{-0,0853}$	0,665
3	Кп земельного участка, %	Аналог №1	$K_{\Pi} = ((0,616 / 0,599) - 1) \cdot 100\%$	0,027
		Аналог №2	$K_{\Pi} = ((0,616 / 0,676) - 1) \cdot 100\%$	-0,089
		Аналог №3	$K_{\Pi} = ((0,616 / 0,653) - 1) \cdot 100\%$	-0,057
		Аналог №4	$K_{\Pi} = ((0,616 / 0,599) - 1) \cdot 100\%$	0,027
		Аналог №5	$K_{\Pi} = ((0,616 / 0,665) - 1) \cdot 100\%$	-0,074
4	Коэффициент Кп	Аналог №1	$K_{\text{Кп}} = 1 + (0,027)$	1,0275
		Аналог №2	$K_{\text{Кп}} = 1 + (-0,089)$	0,9114
		Аналог №3	$K_{\text{Кп}} = 1 + (-0,057)$	0,9425
		Аналог №4	$K_{\text{Кп}} = 1 + 0,027$	1,0275
		Аналог №5	$K_{\text{Кп}} = 1 + (-0,074)$	0,9260

⁹ Источник находится в открытом доступе.

5 Корректировка на наличие асфальтирования участка. Наличие асфальтового покрытия на земельном участке позволяет организовать более комфортное и эффективное перемещение транспорта и грузов на территории производственно-складского комплекса. Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, произвести расчёт диапазона значений данного ценообразующего фактора не представляется возможным, в результате чего оценщиком использован экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с.251.

Табл. 64. – Расчётное (среднее) значение фактора наличия асфальтового покрытия на земельном участке.

Наименование коэффициента	Среднее значение
Земельные участки под индустриальную застройку	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86

Поскольку оцениваемый земельный участок имеет асфальтовое покрытие, в отличие от земельных участков-аналогов – в стоимости последних внесены повышающие корректировки 1,16. Порядок расчёта корректировки представлен ниже.

$$K_{\text{асфальт}} = 1/0,86 = 1,16$$

6 Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций. Введены на основе источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016. с.251

Табл. 65. – Диапазон значений фактора наличия коммуникаций.

Наименование коэффициента	Среднее значение
Земельные участки под индустриальную застройку	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17
Отношение удельной цены земельных участков, под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15-1,21

Весовые коэффициенты.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчётов и результатов в отчёте по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2 –го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим.

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчётов рыночной стоимости объекта недвижимости.

Табл. 66. - Расчёт рыночной стоимости права аренды на земельный участок с кадастровым номером 73:24:041014:11.

Параметр	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общие характеристики	Название объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	Предполагаемое использование	Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: под производственной базой	промназначения	под производство	промназначения	промназначения	промназначения
	Цена предложения, руб.		3 300 000	1 600 000	2 200 000	7 500 000	1 300 000
	Площадь, кв.м.	16013,2	22000	5400	8000	22000	6500
	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.		150	296	275	341	200
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	ограничения (обременения) этих прав	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования предполагаемой сделки	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств
Условия продажи	типичные	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ
Условия рынка	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг	возможен торг
Местоположение объекта	Место расположения	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д. 106	Ульяновская область, г. Ульяновск, Заволжский, Инженерный проезд, 30	Село Архангельское, улица Совхозная, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	Ульяновская область, Ульяновский район, опх Тимирязевское, а/д Сызрань-Цивильск-Бирючевка	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский
	Расположение относительно автомагистралей	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район вокруг крупных промпредприятий	район крупных автомагистралей города	район вокруг крупных промпредприятий	район вокруг крупных промпредприятий
	Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет	нет	по границе участка
	Наличие ограждения	есть	есть	нет	нет	есть	есть

Параметр	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Физические характеристики	Коммуникации						
	электроснабжение	есть	по границе	нет	нет	нет	есть
	газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	водопровод и канализация, отопление	есть	по границе	нет	нет	нет	нет
Корректировки							
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			150	296	275	341	200
Корректировка на передаваемые имущественные права			0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			128	252	234	290	170
Корректировка на торг			0,898	0,898	0,898	0,898	0,898
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			114	226	210	260	153
Корректировка на наличие железнодорожной ветки			1,00	1,00	1,00	1,00	0,86
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			114	226	210	260	132
Корректировка на расположение относительно автомагистралей			1,00	1,27	1,00	1,27	1,27
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			114	287	210	330	167
Корректировка на площадь							
C _{оо}			0,616	0,616	0,616	0,616	0,616
C _{оа}			0,599	0,676	0,653	0,599	0,665
Корректировка на площадь земельного участка, %			0,027	-0,089	-0,057	0,027	-0,074
Расчётное значение корректировки на площадь земельного участка			1,0275	0,9114	0,9425	1,0275	0,9260
Скорректированная			118	262	198	340	155

Параметр	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.							
Корректировка на наличие асфальтирования участка			1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			137	304	230	395	180
Корректировка на наличие электроснабжения			1,17	1,17	1,17	1,17	1,00
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			160	356	269	462	180
Корректировка на наличие водоснабжения, канализации, теплоснабжения, коммуникационных связей			1,15	1,21	1,21	1,21	1,21
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			184	431	326	559	218
Сумма корректировок по модулю			60	99	69	93	94
$1/(S_A +1)$			0,0164	0,0100	0,0143	0,0106	0,0105
Удельный вес аналога		1	0,2651	0,1617	0,2310	0,1720	0,1702
Скорректированная стоимость, руб./кв. м			49	70	75	96	37
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб./кв.м.		327					
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок, руб.		5 235 038					

Итоговое заключение по методу сравнения продаж.

Рыночная стоимость права аренды на земельный участок с кадастровым номером 73:24:041014:11 составляет **5 235 038 руб.**

6.1.3. Расчет полной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

При определении стоимости затрат на замещение широко используются укрупнённые показатели стоимости строительства, представленные в источнике: Сборники КО-ИНВЕСТ. Основная формула расчёта:

$$V_z = V_{\text{спр}} \times S(V) \times k_{\text{кор}} I_{01.01(\text{год базовой цены})-(\text{дата оценки})} \times k_{\text{тер}}, \text{ где:}$$

V_z – стоимость затрат на замещение оцениваемого объекта недвижимости, руб.;

$V_{\text{спр}}$ – справочная стоимость 1 ед. измерения объекта по УПСС в ценах сборника;

S – общая площадь или объём оцениваемого объекта недвижимости, м/м;

$I_{01.01.\text{цены сборника} - \text{дата оценки}}$ – индекс пересчёта стоимости строительства из цен сборника (определялся по данным координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве как $I_{(\text{дата оценки})}/I_{01.01.(\text{год базовой цены})}$ в цены на дату проведения оценки;

$k_{\text{терр}}$ – регионально-экономический коэффициент;

$k_{\text{кор}}$ – корректирующие коэффициенты на технические показатели объекта недвижимости.

В практике оценочной деятельности для определения полной стоимости замещения объекта к величине рассчитанной стоимости затрат на замещение прибавляется величина прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя – это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Для проведения расчёта полных стоимостей затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства оценщиком выбраны сборники КО-ИНВЕСТ представленные в таблице ниже¹⁰.

¹⁰ Примечание: Поскольку источник не находится в открытом доступе, в приложении к настоящему отчёту об оценке представлены скриншоты страниц сборника.

Табл. 67. – Аналоги из сборников КО-ИНВЕСТ, выбранные для проведения расчётов.

№ п/п	Название объекта	Единица измерения	Название сборника	Уровень цен	Сборник Ко-инвест	Название аналога	Удельный показатель стоимости	Стоимость единицы измерения, в условиях строительства в Московской области, руб	Стоимость затрат на замещение, в условиях строительства в Московской области, руб.
1	Здание, производственно-складского корпуса	м3	Ко-инвест "Промышленные здания-2011"	01.01.2011	ПЗ.06.031	Ремонтно-эксплуатационный блок	11799	3 643,41	42 988 595
2	Здание гаража на 10 автомашин	м3	Ко-инвест "Промышленные здания-2011"	01.01.2011	ПЗ.06.031	Ремонтно-эксплуатационный блок	2554	3 643,41	9 305 269
3	Здание столярной мастерской	м3	Ко-инвест "Промышленные здания-2011"	01.01.2011	ПЗ.19.055	Механические мастерские	572	3822,33	2 186 373
4	Здание склада	м3	Ко-инвест "Складские здания и сооружения-2014"	01.01.2014	СЗ.19.001	Материально-технические склады, неотапливаемые	166	3742,27	621 217
5	Одноэтажное здание склада	м3	Ко-инвест "Складские здания и сооружения-2014"	01.01.2014	СЗ.19.001	Материально-технические склады, неотапливаемые	71	3742,27	265 701
6	Здание трансформаторной подстанции	м3	Ко-инвест "Промышленные здания-2011"	01.01.2011	ПЗ.19.073	Трансформаторные подстанции	143	6229,69	890 846
7	Сооружение- навес-эстакада	м2	Ко-инвест "Промышленные здания-2011"	01.01.2011	П4.21.0.252	Навесы	312,77	2039,2	637 801
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги	м2	Ко-инвест "Сооружения городской инфраструктуры-2014"	01.01.2014	ИЗ.01.003.002 0	Покрытие асфальтобетонной однослойное	5392,34	714	3 850 131
10	Сооружение – наружные канализационные сети	м	Ко-инвест "Сооружения городской инфраструктуры-2014"	01.01.2014	ИЗ.07.043.000 2	Сети водопровода и канализации из стальных труб	293	3915	1 147 095
11	Сооружение – наружный водопровод	м	Ко-инвест "Сооружения городской инфраструктуры-2014"	01.01.2014	ИЗ.07.043.000 2	Сети водопровода и канализации из стальных труб	155	3915	606 825
12	Сооружение – телефонные сети	м	Ко-инвест "Сооружения городской инфраструктуры-2014"	01.01.2014	ИЗ.08.003.044 3	Кабельные трассы связи городские телефонные комбинированные, марки ТДСБ	130	1692,368	220 008
13	Сооружение – пожарный резервуар	м3	Ко-инвест "Сооружения городской инфраструктуры-2014"	01.01.2014	ИЗ.07.034.000 2	Резервуары	250	13162	3 290 500

№ п/п	Название объекта	Единица измерения	Название сборника	Уровень цен	Сборник Ко-инвест	Название аналога	Удельный показатель стоимости	Стоимость единицы измерения, в условиях строительства в Московской области, руб	Стоимость затрат на замещение, в условиях строительства в Московской области, руб.
14	Сооружение – беседка	м2	Ко-инвест "Промышленные здания-2011"	01.01.2011	П4.3.0.68	Беседки	10,4	7087,7	73 712
15	Сооружение – теплотрасса	м	Ко-инвест "Сооружения городской инфраструктуры-2014"	01.01.2014	ИЗ.09.001.013 2	Трубопроводы теплоснабжения, бесканальная прокладка в ППУ изоляции при условном давлении 1,6 МПа, температуре 150 гр. С, в сухих грунтах	37,5	17534,657	657 550
16	Сооружение – наружные электросети	м	Ко-инвест "Сооружения городской инфраструктуры-2014"	01.01.2014	ИЗ.10.007.000 9	Подвесные линии электропередачи (алюминиевый провод), напряжение 6-10 КВ	70	256,167	17 932
17	Забор с воротами	м2	Ко-инвест "Складские здания и сооружения-2014"	01.01.2014	гнС5.23.000.0 319	Ограждения каменные	809,4	2512	2 033 213

В таблице ниже представлены индексы пересчёта стоимости строительства из цен сборника в цены на дату проведения оценки для расчёта полных стоимостей затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

Табл. 68. - Индексы пересчёта стоимости строительства из цен сборника в цены на дату проведения оценки

Название показателя	Источник информации
Индекс изменения сметной стоимости на 4 квартала 2010	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 39160-кк/08 от 18 ноября 2010 г.
Индекс изменения сметной стоимости на 4 квартала 2013	Письмо Минрегиона России № 21331-СД/10 от 12.11.2013 г.
Индексы изменения сметной стоимости на 4 квартал 2016 год	Минстрой России Письмо № 41695-ХМ/09 от 09.12.2016 г.
Территориальный коэффициент для Московской области	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» апрель 2016. Выпуск 95 ¹¹ .
Территориальный коэффициент для Ульяновской области	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» апрель 2016. Выпуск 95.

Прибыль предпринимателя. Ввиду отсутствия рыночных данных о величине прибыли предпринимателя для объектов капитального строительства, аналогичных оцениваемым, оценщиком применён экспертный метод, основанный на источнике: Лейфер Л.А, Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2016 г. с.211.¹²

В соответствии с указанным источником, значения прибыли предпринимателя для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке представлены в таблице ниже.

Табл. 69. – Прибыль предпринимателя. Активный рынок.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	17%	16%	18%

Налог на добавленную стоимость. Величина налога принята оценщиком в размере 18%, в соответствии с Главой 21 НК РФ.

В таблицах ниже представлены расчёты полной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

¹¹ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

¹² Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Табл. 70. - Расчет полной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

№ п/п	Название объекта	Стоимость затрат на замещение, в условиях строительства в Московской области, руб.	Московская область	Ульяновская область	Территориальный индекс	Индекс изменения сметной стоимости к уровню цен сборника	Индекс изменения сметной стоимости к уровню цен на дату оценки	Индекс изменения сметной стоимости	Прибыль предпринимателя	НДС	Полная стоимость затрат на замещение
1	Здание, производственно-складского корпуса	42 988 595	8,184	7,369	0,90	4,83	7,03	1,46	1,17	1,18	77 780 771
2	Здание гаража на 10 автомашин	9 305 269	8,184	7,369	0,90	4,83	7,03	1,46	1,17	1,18	16 836 350
3	Здание столярной мастерской	2 186 373	8,184	7,369	0,90	4,83	7,03	1,46	1,17	1,18	3 955 881
4	Здание склада	621 217	8,184	7,369	0,90	6,26	7,03	1,12	1,17	1,18	867 231
5	Одноэтажное здание склада	265 701	8,184	7,369	0,90	6,26	7,03	1,12	1,17	1,18	370 924
6	Здание трансформаторной подстанции	890 846	8,184	7,369	0,90	4,83	7,03	1,46	1,17	1,18	1 611 838
7	Сооружение- навес-эстакада	637 801	8,184	7,369	0,90	4,83	7,03	1,46	1,17	1,18	1 153 995
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги	3 850 131	8,184	7,369	0,90	6,26	7,03	1,12	1,17	1,18	5 374 861
9	Сооружение – наружные канализационные сети	1 147 095	8,184	7,369	0,90	6,41	7,2	1,12	1,17	1,18	1 601 713
10	Сооружение – наружный водопровод	606 825	8,184	7,369	0,90	5,81	6,36	1,09	1,17	1,18	825 763
11	Сооружение – телефонные сети	220 008	8,184	7,369	0,90	5,51	6,15	1,12	1,17	1,18	305 262
12	Сооружение – пожарный резервуар	3 290 500	8,184	7,369	0,90	6,26	7,03	1,12	1,17	1,18	4 593 605
13	Сооружение – беседка	73 712	8,184	7,369	0,90	4,83	7,03	1,46	1,17	1,18	133 370
14	Сооружение – теплотрасса	657 550	8,184	7,369	0,90	5,74	6,02	1,05	1,17	1,18	857 282
15	Сооружение – наружные электросети	17 932	8,184	7,369	0,90	4,77	6,15	1,29	1,17	1,18	28 740
16	Забор с воротами	2 033 213	8,184	7,369	0,90	6,26	7,03	1,12	1,17	1,18	2 838 407

Итоговое заключение по расчёту полных стоимостей затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

Табл. 71. - Полные стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства.

№ п/п	Название объекта оценки	Полная стоимость затрат на замещение объекта капитального строительства, с учётом НДС, руб.
1	Здание, производственно-складского корпуса	77 780 771
2	Здание гаража на 10 автомашин	16 836 350
3	Здание столярной мастерской	3 955 881
4	Здание склада	867 231
5	Одноэтажное здание склада	370 924
6	Здание трансформаторной подстанции	1 611 838
7	Сооружение- навес- эстакада	1 153 995
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги	5 374 861
9	Сооружение – наружные канализационные сети	1 601 713
10	Сооружение – наружный водопровод	825 763
11	Сооружение – телефонные сети	305 262
12	Сооружение – пожарный резервуар	4 593 605
13	Сооружение – беседка	133 370
14	Сооружение – теплотрасса	857 282
15	Сооружение – наружные электросети	28 740
16	Забор с воротами	2 838 407

6.1.4. Расчет совокупного износа оцениваемых объектов капитального строительства.

Расчётной формулой совокупного износа является следующая формула¹³

$$K_{\text{сов}} = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{экон}})$$

Физический износ.

Физический износ — это потеря стоимости зданий в результате их эксплуатации и воздействия природных сил. Обычно рынок считает, что новое здание лучше старого. Расчет физического износа оцениваемых объектов капитального строительства производится нормативным методом срока жизни¹⁴. Расчётная формула физического износа, в соответствии с указанным методом имеет вид:

Расчет физического износа объектов оценки производится на основе Приказа Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

В основе данного метода лежит шкала экспертных оценок, позволяющая определить физический износ здания/сооружения, в зависимости от его технического состояния.

Табл. 72. - Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений.

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1-Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2-Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3-Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4-Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5-Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6-Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Поскольку оцениваемые объекты капитального строительства введены в эксплуатацию в 1973-1974 гг. (фактически одновременный ввод в эксплуатацию), в соответствии с указанной шкалой, физический износ объектов оценки составляет 50%: удовлетворительное техническое состояние.

Функциональное устаревание может быть вызвано несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости в соответствии с характером наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Признаками функционального устаревания являются несоответствие объёмно-планировочного и/или конструктивного решения современным рыночным стандартам, устаревание инженерного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям. Неустранимое функциональное устаревание, как и устранимое, вызывается недостатками и «сверхулучшениями».

¹³ Совокупный (накопленный) износ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/18.html>. - Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 08.12.2016). Примечание: источник находится в открытом доступе.

¹⁴ С.В. Гриненко Экономика недвижимости Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Оценщиком рассмотрена шкала экспертных оценок, описанную в Методологии и руководству по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», разработанную компанией «Делойт и Туш» в марте 2005 года¹⁵

Табл. 73. – Шкала экспертных оценок для определения функционального износа.

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс.	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не совсем отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных комплексах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадёжно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100

В соответствии с представленной шкалой, на основе проведённого анализа рынка, оценщиком сделан вывод о том, что оцениваемые здания и сооружения отвечают требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Могут эксплуатироваться, хотя не совсем отвечают требованиям времени. В итоге, функциональное устаревание оцениваемых зданий и сооружений равно 25% (среднее значение между 15 и 35%).

Экономическое устаревание – представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закреплённость объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором¹⁶.

Наличие экономического устаревания обусловлено низким спросом на низкокласную санаторно-курортную деятельность, к которой относятся детские оздоровительные лагеря. Выбор метода расчёта экономического устаревания обусловлен необходимостью учёта покупательной способности населения и снижением доходов сотрудников санаторно-курортных учреждений эконом-класса. Другими словами, население, имеющее доход, достаточный исключительно для внутреннего туризма, не готовы платить за худшие предложения услуг на рынке.

Разбивка на микро и макро - экономические составляющие¹⁷.

Многие сходятся на том, что внешний износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платёжеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и

¹⁵ Ссылка на источник информации: <http://cyberleninka.ru/article/n/funktsionalnyy-iznos-prichiny-vozniknoveniya-metody-rascheta>. Дата подготовки информации: 13.01.2017 г.

¹⁶ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5813700986. Стр.: 315-316.

¹⁷ Карцев П.В. Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятий. Методы расчёта. Дата публикации 2002 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://refdb.ru/look/2566429.html>. - Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 08.12.2016). Примечание: источник находится в открытом доступе.

доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$И_{Вн.Макро\%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}} \right) \times \left(\frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}} \right), \text{ где:}$$

$И_{Вн.Макро\%}$ макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;

$ЗП_{Страна}$ средняя заработная плата по России, руб.;

$ЗП_{Регион}$ средняя заработная плата в регионе, руб.;

$ЗП_{Отрасль}$ средняя заработная плата в отрасли, руб.

Расчёт экономического устаревания оцениваемых объектов капитального строительства представлен в таблице ниже.

Табл. 74. - Расчет экономического устаревания оцениваемых объектов капитального строительства.

Название показателя	Расшифровка	Значение, руб.	Источник информации
$ЗП_{РФ}$	средняя заработная плата по РФ, руб.;	34 030	gks.ru
$ЗП_{Регион}$	средняя заработная плата в Ульяновской области, руб.;	22 187	http://investorschool.ru/srednyaya-zarplata-v-rossii-po-regionam-v-2015-godu
$ЗП_{Отрасль}$	Средняя зарплата по виду деятельности: Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, руб.	39 815	gks.ru
Коэффициент экономического устаревания		0,24	

В таблице ниже представлен расчёт совокупных износов оцениваемых зданий и сооружений.

Табл. 75. - Расчёт совокупных износов оцениваемых зданий и сооружений.

№ п/п	Название объекта	Фи	Уф	Уэ	Исов
1	Здание, производственно-складского корпуса	0,5	0,25	0,24	0,714
2	Здание гаража на 10 автомашин	0,5	0,25	0,24	0,714
3	Здание столярной мастерской	0,5	0,25	0,24	0,714
4	Здание склада	0,5	0,25	0,24	0,714
5	Одноэтажное здание склада	0,5	0,25	0,24	0,714
6	Здание трансформаторной подстанции	0,5	0,25	0,24	0,714
7	Сооружение- навес- эстакада	0,5	0,25	0,24	0,714
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги	0,5	0,25	0,24	0,714
9	Сооружение – наружные канализационные сети	0,5	0,25	0,24	0,714
10	Сооружение – наружный водопровод	0,5	0,25	0,24	0,714
11	Сооружение – телефонные сети	0,5	0,25	0,24	0,714
12	Сооружение – пожарный резервуар	0,5	0,25	0,24	0,714
13	Сооружение – беседка	0,5	0,25	0,24	0,714
14	Сооружение – теплотрасса	0,5	0,25	0,24	0,714
15	Сооружение – наружные электросети	0,5	0,25	0,24	0,714
16	Забор с воротами	0,5	0,25	0,24	0,714

6.1.5. Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости затратным подходом.

Порядок расчёта и итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого единого объекта недвижимости представлено ниже¹⁸.

$$PC_{00} = C33 + ПП - НИ + C_{3y}, \text{ где:}$$

PC_{00} – рыночная стоимость объекта оценки.

$C33$ – Стоимость затрат на замещение объекта капитального строительства.

$ПП$ – прибыль предпринимателя.

$НИ$ – накопленный (совокупный) износ объекта капитального строительства.

C_{3y} – стоимость земельного участка.

Ввиду того, что расчёт рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 73:24:041014:11 произведён с учётом наличия коммуникаций, подробный расчёт которых также произведён в разделе 6.1.3: «Расчет полной стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов капитального строительства», из итоговой рыночной стоимости права аренды земельного участка оценщиком вычтены Полные стоимости затрат на замещение следующих сооружений:

- наружные канализационные сети
- наружный водопровод
- телефонные сети
- теплотрасса
- наружные электросети
- в итоге:

$$C_{3y} = 5\,235\,038 - 1\,035\,201 = 4\,199\,837 \text{ руб.}$$

Табл. 76. – Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

№ п/п	Название объекта	Полная стоимость затрат на замещение	Исов	Исов, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, производственно-складского корпуса	77 780 771	0,714	55 530 435	22 250 337
2	Здание гаража на 10 автомашин	16 836 350	0,714	12 020 064	4 816 286
3	Здание столярной мастерской	3 955 881	0,714	2 824 243	1 131 638
4	Здание склада	867 231	0,714	619 147	248 084
5	Одноэтажное здание склада	370 924	0,714	264 816	106 108
6	Здание трансформаторной подстанции	1 611 838	0,714	1 150 748	461 090
7	Сооружение- навес- эстакада	1 153 995	0,714	823 878	330 117
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги	5 374 861	0,714	3 837 303	1 537 558
10	Сооружение – наружные канализационные сети	1 601 713	0,714	1 143 519	458 194
11	Сооружение – наружный водопровод	825 763	0,714	589 541	236 222
12	Сооружение – телефонные сети	305 262	0,714	217 937	87 325
13	Сооружение – пожарный резервуар	4 593 605	0,714	3 279 537	1 314 069
14	Сооружение – беседка	133 370	0,714	95 217	38 152
15	Сооружение – теплотрасса	857 282	0,714	612 044	245 238
16	Сооружение – наружные электросети	28 740	0,714	20 519	8 222
17	Забор с воротами	2 838 407	0,714	2 026 439	811 968
				C33 + ПП	119 135 995
				НИ	85 055 386
				C_{3y}	4 199 837
				PC₀₀	38 280 445

Итоговое заключение по затратному подходу.

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках затратного подхода, составляет
38 280 445 руб.

¹⁸ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. – 704 с. ISBN 5813700986. Стр. 313

6.2. РАСЧЁТ РЫНОЧНЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

6.2.1. Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил сделать вывод о возможности применения сравнительного подхода для расчёта рыночных стоимостей единых объектов недвижимости, поскольку:

1) Есть возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.

2) Представленные в разделе анализ рынка объекты-аналоги относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по следующим ценообразующим факторам:

- фактор времени продажи;
- фактор места расположения;
- фактор наличия железнодорожной ветки на территории производственно-складского комплекса;
- фактор площади улучшений земельного участка;
- фактор наличия грузоподъёмных механизмов на территории производственно-складского комплекса;
- фактор назначения частей производственно-складского комплекса: наличие административно-офисной части;
- фактор плотности застройки земельного участка;
- фактор передаваемых имущественных прав на земельный участок;
- фактор площади земельного участка

В отношении объектов оценки и объектов-аналогов ценообразование по каждому из указанных факторов является единообразным

3) Для выполнения расчётов в рамках подхода, существует возможность выбора удельного показателя стоимости, равного частному от деления цены предложения единого объекта недвижимости на площадь его улучшений (1 руб./кв. м).

4) Для проведения расчётов оценщиком выбран метод корректировок, благодаря возможности произвести сравнение объектов-аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения) и выявить различия объектов по этим факторам. Выявленные различия можно скорректировать.

6.2.2. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил отобрать 34 объекта-аналога. Все представленные в анализе рынка предложения к продаже производственно-складских объектов могут выступать в качестве объектов-аналогов оцениваемому единому объекту недвижимости. На открытом рынке существуют предложения к продаже как отдельных зданий (административно-офисных и производственно-складских), расположенных на территории производственно-складского комплекса, так и производственно-складских комплексов, выставленных на продажу единым лотом. Средняя цена предложения 1 кв.м. отдельных объектов недвижимости (административно-офисных и производственно-складских зданий), расположенных на территории производственно-складского комплекса 14 215 руб./кв.м. Средняя цена предложения 1 кв.м. производственно-складских комплексов, выставленных на продажу единым лотом, составляет 13 459 рублей. В результате чего, ввиду незначительной разницы в стоимости, оценщиком был выбран вариант выбора аналогов среди производственно-складских комплексов, выставленных на продажу единым лотом.

Оценщиком проведён более тщательный отбор объектов для проведения расчётов, в соответствии с представленными ниже правилами.

6.2.3. Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчётов.

Оценщиком определены следующие основные правила отбора объектов-аналогов для проведения дальнейших расчётов:

- тип объекта: производственно-складской комплекс; производственно-складская база.
- состав частей производственно-складского комплекса: без административно-офисной части.
- имущественные права на объекты капитального строительства: собственность.
- имущественные права на земельный участок: аренда.
- ограничения (обременения) прав на объекты капитального строительства: отсутствуют.
- ограничения (обременения) прав на земельный участок: отсутствуют.
- условия финансирования предполагаемой сделки: платёж эквивалентом денежных средств.
- условия продажи: типичные в соответствии с ГК РФ.
- дата предложения к продаже объекта-аналога: максимально приближена к дате оценки: 09.01.2017 г.

- условия рынка: возможен торг.
- местоположение объекта: объект должен быть расположен в г. Ульяновск, в районе крупных автомагистралей города и не иметь железнодорожной ветки.
- плотность застройки: максимально приближена к 0,17.
- площадь улучшений земельного участка: более 1000 кв.м.
- объект должен быть оборудован грузоподъёмными механизмами.
- материал стен: кирпичный, бетонный (капитальный) объект.
- физическое состояние объекта: удовлетворительное.

В итоге, в качестве объектов-аналогов выбрано 3 объекта, отвечающих представленным выше правилам, В качестве удельного показателя стоимости выбран показатель, равный частному от деления цены предложения единого объекта недвижимости на площадь его улучшений (1 руб./кв. м). Объекты, выбранные в качестве аналогов представлены в разделе ниже.

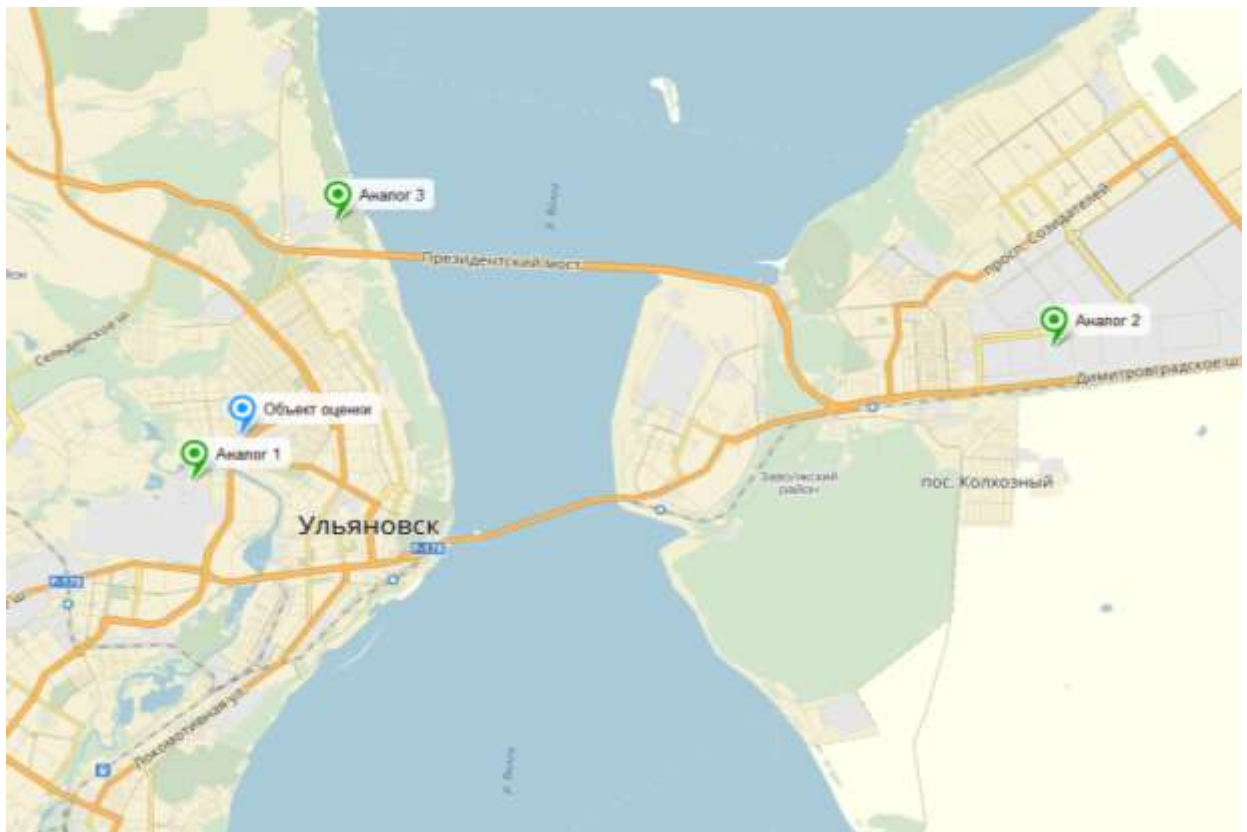


Рис. 6. – Расположение объектов-аналогов на карте г. Ульяновска.¹⁹

¹⁹ Ссылка на карту: <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3APexrHEK23nhchJSKHlmeDeji2Wn8xdI0&source=constructorLink>. Дата подготовки информации: 09.01.2017 г.

6.2.4. Объекты-аналоги, выбранные для проведения расчётов в рамках сравнительного подхода.

Табл. 77. – Описание объектов-аналогов.

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
1	база автотранспортного предприятия	ул. Азовская, д. 99, Засвияжский, Ульяновск, Ульяновская область	125 000 000	7650	16340	30.05.2016	05.12.2016	ООО "УАЗ" предлагает базу автотранспортного предприятия общей площадью 46251м2. 1. Здания - авторемонтный корпус, авторемонтная мастерская, 3х этажное административно-бытовое здание, пилюрама, складские помещения - общая площадь 7650м2., 16 корпусов; 2. территория базы - асфальтирована, по всему периметру имеется забор, отдельное КПП, отдельный въезд с ул. Азовская; 3. Коммуникации - электроснабжение, отопление, канализация, водопровод, вентиляция, интернет, телефония; 4. Правовой статус объектов недвижимости и земельного участка - собственность. За более подробной информацией обращаться по телефону!	Собственник, 8-902-000-49-40	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-160831424
2	производственно-складская база	18-й Инженерный проезд, 8, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	25 000 000	1876	13326	20.06.2016	06.01.2017	Срочно продаётся производственно-складская база общей площадью 1876 кв.м. - производственный цех - 1404 кв.м. (высота помещения - 12 м + 2 кран-балки). - отдельно офисное здание общей площадью 100 кв.м. - отдельное помещение (под цех) - 72 кв.м. - навес закрытый с трёх сторон для склада - 300 кв.м. Площадь земельного участка - 5476 кв.м. (долгосрочная аренда на 49 лет). Вся площадка бетонирована. (открытый склад) Имеется собственная скважина воды! Две железнодорожные ветки - 6 м от забора. Территория базы расположена в 100 м от главной дороги. Имеется круглосуточная охрана и видеонаблюдение по всей территории и в цехе. Вся территория отгорожена. Рассмотрю все варианты. Звонить в любой день недели с 8:00 до 23:00	Производственник, 8-842-255-23-92	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-163367623
3	производственный комплекс	Уютная, 14, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская	60 000 000	6549	9162	03.02.2016	03.01.2017	Продаётся производственный комплекс, площадью 6549,4кв.м. Земельные участки: 5192кв.м., 5315 кв.м., 21136 кв.м., 9045 кв.м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: Земельные участки:	Агентство регионального развития, 8-960-368-80-75	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-163367623

№ п/п	Название объекта	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Опубликовано	Обновлено	Дополнительная информация	Контакты	Ссылка
		область						КН 73:24:040406:115, КН 73:24:040406:116, КН 73:24:040406:117, КН 73:24:040406:118. - расположен рядом с федеральной трассой; - выезд на Президентский мост; - средний ремонт; - подведены все коммуникации; - высота потолков 10м. Возможна отдельная продажа земельных участков. Цена договорная. Стоимость продажи - 60 000 000рублей. Комиссия 0%		prodazhu-ulyanovsk-177661576

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде [2.2, с. 256-257].

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \text{ где:}$$

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки.

k – количество аналогов,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога.

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{cij}, \text{ где:}$$

Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δ_{cij} – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Описание корректировок при расчёте рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В ходе проведения расчётов, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки:

1. Корректировка на дату продажи. Введена по фактору времени продажи. Поскольку даты публикаций предложений к продаже объектов-аналогов отличаются от даты оценки объектов оценки, возникает необходимость применения соответствующей корректировки, способной учесть изменение цены предложения объекта-аналога за период, предшествующий дате оценки объекта оценки.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации об изменении цен на объекты коммерческой недвижимости, аналогичные оцениваемому, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов. здание 4-е. Нижний Новгород-2016 г. 221 с.²⁰.

Табл. 78. - Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости на последующие 5 лет.

Класс объектов	Среднее
Цены	
Универсальные производственно-складские объекты	4,50%

Для проведения дальнейших расчётов, оценщиком выбрано среднее значение в размере 4,5% в год. При этом, среднемесячный рост составляет 0,375% (4,5%/12 мес.).

Датой оценки для указанного объекта недвижимости является 09.01.2017, при этом даты предложений к продаже объектов аналогов отличаются от даты оценки, в результате чего оценщиком рассчитан временной интервал между датой оценки и дата предложений к продаже объектов-аналогов. В таблице ниже представлен порядок расчёта и итоговые значения корректировки на дату продажи для объектов-аналогов.

²⁰ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Табл. 79. – Порядок расчёта корректировки на дату продажи.

Название показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
дата последнего обновления информации в предложении	05.12.2016	06.01.2017	03.01.2017
дата оценки объект оценки	09.01.2017	09.01.2017	09.01.2017
период между датой публикации объекта-аналога и датой оценки объекта оценки	0г.1мес.4дн.	0г.0мес.3дн.	0г.0мес.6дн.
полных месяцев	1	0	0
изменения цен за период между датами предложения и оценки	4,5%	4,5%	4,5%
ежемесячный рост цен	0,375%	0,375%	0,375%
предполагаемое изменение цены с даты публикации объекта-аналога до даты оценки объекта оценки	0,375%	0,000%	0,000%

2. Корректировка на торг. Поскольку оценщику недоступны данные о сделках купли-продажи с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, для проведения расчётов использованы цены предложений, которые необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации о величине скидки на торг для объектов коммерческой недвижимости, аналогичных оцениваемому, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. здание 4-е. Нижний Новгород-2016 г. 221 с²¹.

Табл. 80. - Скидки на торг. Активный рынок.

Класс объектов	Среднее
Цены предложений объектов	
Универсальные производственно-складские объекты	12,00%

В итоге, всем объектам-аналогам присвоена корректировка на торг в размере 0,88 (или 12%).

3. Корректировка на место расположения. Данная корректировка введена по фактору места расположения. Для производственно-складской недвижимости выгодное место расположения характеризуется близостью к автомагистралям, способствующее повышению транспортной доступности и организации более эффективной системы логистики объекта недвижимости. Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с²².

Табл. 81. - Расчётное (среднее) значение фактора местонахождения объекта в пределах города.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение
Удельная цена	
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,83

Поскольку оцениваемый производственно-складской комплекс расположен в районе г. Ульяновска, который можно охарактеризовать как «район крупных автомагистралей города», в отличие от объекта-аналога №3, место расположения которого можно охарактеризовать как «район вокруг крупных промпредприятий», в стоимость последнего внесена повышающая корректировка в размере 1,06. Порядок расчёта корректировки представлен ниже.

$$K_{\text{мест. распол.}} = 0,83/0,78 = 1,06$$

²¹ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

²² Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

4. Корректировка на наличие ж/д ветки. Данная корректировка введена по фактору наличия железнодорожной ветки. Наличие железнодорожной ветки на территории производственно-складского комплекса позволяет повысить эффективность грузопотоков, а также эффективность логистики в целом.

Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации о соотношении цен производственно-складских объектов, оборудованных железнодорожной веткой и аналогичных объектов без ж/д ветки, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с²³.

Табл. 82. – Расчётное (среднее) значение фактора наличия железнодорожной ветки на территории универсального производственно-складского объекта.

Наименование коэффициента	Среднее
Удельная цена	
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15

Поскольку оцениваемый производственно-складской комплекс не оборудован железнодорожной веткой, в отличие от объекта-аналога №2 – в стоимость последнего введена понижающая корректировка в размере 0,87, порядок расчёта которой представлен ниже.

$$K_{\text{ж/д}} = 1/1,15 = 0,87$$

5. Корректировка на площадь улучшений. Расчёт данной корректировки произведён согласно «Инструкции № 1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом», предоставленной аудиторской компанией ФБК. Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_4 = (S_o/S_a)^k, \text{ где:}$$

K_4 – поправка на масштаб,

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв. м

S_a – площадь аналога, кв. м.

k – расчётный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения)

Значения коэффициента торможения приведены в нижеследующей таблице.

Табл. 83. - Значения коэффициента торможения²⁴.

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Производственная и складская	-0,235	-0,149

Порядок расчёта и итоговые значения корректировки на площадь для объектов-аналогов представлены в таблице ниже:

Табл. 84. - Порядок расчёта и итоговые значения корректировки на площадь для объектов-аналогов.

Название объекта	Площадь улучшений объекта	Порядок расчёта	Итоговое значение корректировки
Объект оценки	2731,67		
Объект-аналог №1	7650	$K_4 = (2731,67/7650)^{-0,149}$	1,17
Объект-аналог №2	1876	$K_4 = (2731,67/1876)^{-0,149}$	0,95
Объект-аналог №3	6549	$K_4 = (2731,67/6549)^{-0,149}$	1,14

²³ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

²⁴ Инструкция №1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.fbk.ru/>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения: 09.01.2016). Примечание: поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

6. Корректировка на физическое состояние. Физическое состояние объекта недвижимости также является крайне важным фактором, влияющим на его цену, поскольку объект имеющий лучшее физическое состояние требует меньших издержек для ведения предпринимательской деятельности.

Ввиду ограниченного объёма рыночной информации, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с²⁵.

Табл. 85. - Расчётное (среднее) значение фактора физического состояния объекта.

Наименование коэффициента	Среднее значение
Удельная цена	
Отношение удельной цены объект, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69

Поскольку здания и сооружения оцениваемого производственно-складского комплекса находятся в удовлетворительном состоянии, в отличие от зданий и сооружений объекта-аналога №3, в стоимость последнего введена повышающая корректировка в размере 1,45. Расчёт корректировки представлен ниже.

$$K_{\text{физ}} = 1/0,69 = 1,45$$

7. Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов. Данная корректировка введена по фактору наличия грузоподъёмных механизмов. Ввиду отсутствия достаточной и достоверной рыночной информации о соотношении цен производственно-складских объектов, оборудованных грузоподъёмными механизмами (ГПМ) и аналогичных объектов без ГПМ, оценщиком применён экспертный метод, основанный на данных источника: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание 4-е. Нижний Новгород-2016. 253 с²⁶.

Табл. 86. – Расчётное (среднее) значение фактора наличия грузоподъёмных механизмов на территории универсального производственно-складского объекта.

Наименование коэффициента	Среднее
Удельная цена	
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89

Поскольку оцениваемая производственно-складская база оборудована эстакадой – то есть сооружением, относящимся к грузоподъёмным механизмам, в отличие от всех, используемых для проведения расчётов объектов-аналогов– в стоимости последних внесены повышающие корректировки в размере 1,12. Порядок расчета корректировки представлен ниже.

$$K_{\text{ГПМ}} = 1/0,89 = 1,12$$

8. Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения. Порядок расчёта корректировки по фактору следующий:

а). Определяется плотность застройки объекта оценки и объектов-аналогов = Площадь зданий, кв. м./Площадь земельного участка, кв. м.

б) Рассчитывается требуемая площадь земельного участка при плотности застройки объекта оценки = площадь улучшений объекта-аналога, кв. м./ плотность застройки объекта оценки

в) Определена стоимость разницы в площади земельного участка, руб. = (Требуемая площадь земельного участка при площади застройки объекта оценки ± Площадь земельного участка аналога, кв. м.)* стоимость права собственности 1 кв. м. земельного участка объекта оценки.

г) Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб. = Стоимость разницы в площади земельного участка аналога, руб./Площадь улучшений объекта-аналога, кв. м.

²⁵ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

²⁶ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в Приложении №1 к отчёту представлена распечатка страницы.

Определены величины плотности застройки оцениваемого единого объекта недвижимости и объектов аналогов, как отношение площади улучшений земельного участка к площади земельного участка. Результаты представлены в таблице ниже.

Табл. 87. – Расчёт величин плотности застройки.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
площадь улучшений земельного участка, кв. м.	2731,67	7650	1 876	6 549
площадь земельного участка, кв. м.	16013,2	46251	5476	40688
плотность застройки	0,17	0,17	0,34	0,16

Для расчёта требуемой площади застройки земельного участка объекта-аналога при плотности застройки объекта оценки, площадь улучшений объекта-аналога. должна быть разделена на плотность застройки объекта оценки. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Табл. 88. – Порядок расчёта и итоговые значения требуемой площади застройки земельного участка объекта-аналога.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь улучшений, кв. м.		7650	1876	6549
Плотность застройки	0,17			
Порядок расчёта		7650/0,17	1876/0,17	6549/0,17
Требуемая площадь земельного участка при плотности застройки объекта оценки		44845	10997	38391

В пункте 6.1.2. отчёта, оценщиком произведён расчёт рыночной стоимости права аренды земельного участка, на котором расположен оцениваемый производственно-складской комплекс.

После чего, был произведён расчёт стоимости разницы в площади земельного участка, путём вычитания из общей площади земельного участка объекта-аналога требуемой плотности застройки оцениваемого единого объекта недвижимости. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Табл. 89. - Расчёт стоимости разницы в площади земельного участка.

Название показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м.	46251	5476	40688
Требуемая площадь земельного участка при площади застройки объекта оценки	44845	10997	38391
Стоимость 1 кв. м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.	315	315	315
Корректировка на передаваемые имущественные права	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость 1 кв. м. права аренды земельного участка объекта оценки, руб.	268	268	268
Корректировка на площадь			
$C_{\text{оо}}$	0,616	0,616	0,616
$C_{\text{оа}}$	0,563	0,675	0,569
Корректировка на площадь земельного участка, %	-0,087	0,096	-0,076
Расчётное значение корректировки на площадь земельного участка	0,9135	1,0958	0,9235
Скорректированная стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.	245	293	247
Порядок расчёта стоимости разницы в площади земельного участка			
Аналог 1 = (46251-44845)х245	343 960		
Аналог 2 = (10997-5476)х293	1 620 001		
Аналог 3 = (40688-38391)х247	568 095		

Величина корректировки на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, в денежном выражении рассчитана путём деления стоимости разницы в площади земельного участка объекта-аналога на площадь улучшений объекта-аналога. Порядок расчётов и итоговые результаты представлены в таблице ниже.

Табл. 90. – Порядок и итоговые результаты расчётов корректировки на разницу в площади, приведённой к единице сравнения.

Название показателя	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь улучшений земельного участка, кв. м.	7650	1876	6549
Стоимость разницы в площади земельного участка, руб.	343 960	1 620 001	568 095
Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб.	45	864	87

В случае, если коэффициент плотности застройки объекта-аналога выше, чем у объекта оценки, значение корректировки прибавляется, увеличивая тем самым удельный показатель стоимости объекта-аналога за счёт увеличения доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости. Повышающая корректировка применена к объекту-аналогу 2.

В случае, если коэффициент плотности застройки объекта-аналога ниже, чем у объекта оценки, значение корректировки вычитается, уменьшая тем самым удельный показатель стоимости объекта-аналога за счёт уменьшения доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости. Понижающие корректировки применены к объектам-аналогам 1 и 3.

Весовые коэффициенты.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчётов и результатов в отчёте по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2 –го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчётов рыночной стоимости объекта недвижимости.

В таблице ниже представлен расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости: сравнительным подходом.

Табл. 91. - Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом.

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общие характеристики	Тип объекта/функциональное назначение объекта	производственно-складской комплекс	база автотранспортного предприятия	производственно-складская база	производственный комплекс
	Наличие административно-офисной части	нет	нет	есть	есть
	Цена предложения, руб.		125 000 000	25 000 000	60 000 000
	Площадь улучшений, кв.м.	2731,67	7650	1876	6549
	Площадь земельного участка, кв.м.	16013,2	46251	5476	40688
	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.		16 340	13 326	9 162
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	имущественные права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
	имущественные права на земельный участок	аренда	собственность	аренда	собственность
	ограничения (обременения) прав на здания	нет	нет	нет	нет
	ограничения (обременения) прав на земельный участок	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования предполагаемой сделки		платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств	платёж эквивалентом денежных средств
Условия продажи		типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ	типичные в соответствии с ГК РФ
Условия рынка	дата последнего обновления информации в предложении		05.12.2016	06.01.2017	03.01.2017
	дата оценки объект оценки	09.01.2017	09.01.2017	09.01.2017	09.01.2017
	период между датой публикации объекта-аналога и датой оценки объекта оценки		0г.1мес.4дн.	0г.0мес.3дн.	0г.0мес.6дн.
	полных месяцев		1	0	0
	изменения цен за период между датами предложения и оценки		4,5%	4,5%	4,5%
	ежемесячный рост цен		0,375%	0,375%	0,375%
	предполагаемое изменение цены с даты публикации объекта-аналога до даты оценки объекта оценки		0,375%	0,000%	0,000%
	скидки к ценам предложений		12%	12%	12%
Местоположение объекта	адрес (местоположение) объекта	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, д.	ул. Азовская, д. 99, Засвияжский, Ульяновск,	18-й Инженерный проезд, 8, Заволжский,	Уютная, 14, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		106	Ульяновская область	Ульяновск, Ульяновская область	
	местонахождение в пределах города	район вокруг крупной автомагистрали города	район вокруг крупной автомагистрали города	район вокруг крупной автомагистрали города	район вокруг крупной автомагистрали города
	наличие железнодорожной ветки	нет	нет	есть	нет
Физические характеристики	площадь улучшений земельного участка, кв.м.	2731,67	7650	1 876	6 549
	площадь земельного участка, кв.м.	16013,2	46251	5476	40688
	плотность застройки	0,17	0,17	0,34	0,16
	наличие грузоподъёмных механизмов	есть	нет	нет	нет
	материал стен	кирпичный/бетонный (капитальный) объект	кирпичный/бетонный (капитальный) объект	кирпичный/бетонный (капитальный) объект	кирпичный/бетонный (капитальный) объект
	физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	требуется ремонт
Корректировки					
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			16 340	13 326	9 162
Корректировка на дату продажи			0,375%	0,000%	0,000%
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			16 401	13 326	9 162
Корректировка на торг			0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			14 433	11 727	8 062
Корректировка на место расположения			1,00	1,00	1,06
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			14 433	11 727	8 579
Корректировка на наличие ж/д ветки			1,00	0,87	1,00
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			14 433	10 197	8 579
Корректировка на площадь улучшений			1,17	0,95	1,14
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			16 827	9 642	9 773
Корректировка на физическое состояние			1,00	1,00	1,45
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			16 827	9 642	14 164
Корректировка на наличие грузоподъёмных механизмов			1,12	1,12	1,12
Скорректированная стоимость единицы			18 906	10 834	15 914

Параметр	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
сравнения, руб./кв.м.					
Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб.					
Плотность застройки		0,17	0,17	0,34	0,16
Требуемая площадь земельного участка при площади застройки объекта оценки			44845	10997	38391
Стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.		315	315	315	315
Корректировка на передаваемые имущественные права			0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.			268	268	268
Корректировка на площадь					
$C_{\text{оо}}$			0,616	0,616	0,616
$C_{\text{оа}}$			0,563	0,675	0,569
Корректировка на площадь земельного участка, %			-0,087	0,096	-0,076
Расчётное значение корректировки на площадь земельного участка			0,9135	1,0958	0,9235
Скорректированная стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка объекта оценки, руб.			245	293	247
Стоимость разницы в площади земельного участка, руб.			343960	1620001	568095
Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб.			45	864	87
в коэффициентном выражении			0,003	0,090	0,006
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			18 861	11 697	15 827
Сумма корректировок по модулю			264	258	312
$1/(S_A +1)$			0,0038	0,0039	0,0032
Удельный вес аналога		1,0000	0,3480	0,3570	0,2950
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		15409	6564	4176	4669
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.		42 091 807			

6.2.5. Итоговое заключение по сравнительному подходу для объектов оценки.

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет **42 091 807 руб.**

7. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.

7.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.

В соответствии с пунктом 24 раздела IV Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25 мая 2015 года N 297, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчёта стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведённых ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки применённого Оценщиком метода расчёта с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчёта весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдём сумму баллов каждого подхода;
- найдём сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдём расчётный вес данного подхода в процентах.

Округление необходимо в связи с тем, что неокруглённые веса порождают у читателя отчёта ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округлённых весов рассчитаем обобщённую стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округлённый вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

7.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были применены затратный, сравнительный и доходный подходы, давшие следующие результаты:

Табл. 92- Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

Название объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Имущественный комплекс производственно-складского назначения, состоящий из 16-ти объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в праве аренды	38 280 446	42 091 807	Не применялся

Табл. 93. – Согласование результатов для оцениваемого единого производственно-складского комплекса.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Величина ориентира, руб.	38 280 446	42 091 807	0
Критерий	Баллы		
Достоверность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	5	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	5	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	5	0
Итого сумма баллов для данного подхода	14	20	0
Подход применялся?	ДА	ДА	НЕТ
Сумма баллов	34		
Вес подхода, проц.	0,41	0,59	0,00
Средневзвешенная цена, руб.	15762536	24759886	0
Согласованная величина стоимости, руб.	40 522 423		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.	4 199 837		
Рыночная стоимость улучшений земельного участка, руб.	36 322 586		

Табл. 94. – Согласование результатов для частей оцениваемого единого производственно-складского комплекса.

Название объекта	Доля в общей стоимости	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, округл. руб.
Здание, производственно-складского корпуса назначение: нежилое, общая площадь 1934,4 кв.м., литеры А,А1, инв. № 18803, этажность 2, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:115	0,6529	23 714 065	24 000 000
Здание гаража на 10 автомашин, назначение: нежилое, общая площадь 574,69 кв.м., литеры В,В1,в, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:117	0,1413	5 133 123	5 100 000
Здание столярной мастерской назначение: нежилое, общая площадь 129,72 кв.м., литер Б, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:116	0,0332	1 206 082	1 200 000
Здание склада назначение: нежилое, общая площадь 41,66 кв.м., литер Д, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:118	0,0073	264 404	300 000
Одноэтажное здание склада назначение: нежилое, общая площадь 15,39 кв.м., литер Е, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:254	0,0031	113 089	110 000
Здание трансформаторной подстанции назначение: нежилое, общая площадь 35,81 кв.м., литер Ж, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:248	0,0135	491 423	500 000
Сооружение- навес- эстакада назначение: нежилое, общая площадь 312,77 кв.м., литер Г2, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:252	0,0097	351 834	350 000
Сооружение – подъездные бетонные дороги назначение: нежилое, общая площадь 5392,34 кв.м., литер IV, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:246	0,0451	1 638 706	1 600 000
Сооружение – наружные канализационные сети, назначение: нежилое, протяжённостью 293 м, инв. № 027149, лит. II, адрес	0,0134	488 336	500 000

Название объекта	Доля в общей стоимости	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, округл. руб.
объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106 Кадастровый номер: 73:24:041014:251			
Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I, назначение: нежилое, инвентарный номер 27149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:243	0,0069	251 761	250 000
Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м., назначение: нежилое, инв. № 27149, лит. VII, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:241	0,0026	93 069	100 000
Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м., назначение: нежилое, лит. V, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:245	0,0386	1 400 514	1 400 000
Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м., назначение: нежилое, лит. Г1, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:244	0,0011	40 662	40 000
Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м., назначение: нежилое, лит. III, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106., Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:250	0,0072	261 371	300 000
Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:242	0,0002	8 762	10 000
Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 018803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:247	0,0238	865 383	900 000
Право аренды Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственной базой, площадь 16013,2 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:11		4 199 837	4 200 000

Поскольку расчёт рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 73:24:041014:11 произведён при помощи одного метода сравнения продаж, согласование результатов не требуется, а итоговые величины стоимостей принимаются путём округления результатов.

7.2.1. Итоговое заключение по согласованным рыночным стоимостям объектов оценки.

Рыночная стоимость объектов оценки составляет **40 860 000 (Сорок миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей**, в том числе:

№ п/п	Название объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, производственно-складского корпуса назначение: нежилое, общая площадь 1934,4 кв.м., литеры А,А1, инв. № 18803, этажность 2, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:115	24 000 000
2	Здание гаража на 10 автомашин, назначение: нежилое, общая площадь 574,69 кв.м., литеры В,В1,в, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:117	5 100 000
3	Здание столярной мастерской назначение: нежилое, общая площадь 129,72 кв.м., литер Б, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:116	1 200 000
4	Здание склада назначение: нежилое, общая площадь 41,66 кв.м., литер Д, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:118	300 000
5	Одноэтажное здание склада назначение: нежилое, общая площадь 15,39 кв.м., литер Е, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:254	110 000
6	Здание трансформаторной подстанции назначение: нежилое, общая площадь 35,81 кв.м., литер Ж, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:248	500 000
7	Сооружение- навес- эстакада назначение: нежилое, общая площадь 312,77 кв.м., литер Г2, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:252	350 000
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги назначение: нежилое, общая площадь 5392,34 кв.м., литер IV, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:246	1 600 000
9	Сооружение – наружные канализационные сети, назначение: нежилое, протяжённостью 293 м, инв. № 027149, лит. II, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106 Кадастровый номер: 73:24:041014:251	500 000
10	Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I, назначение: нежилое, инвентарный номер 27149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:243	250 000
11	Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м., назначение: нежилое, инв. № 27149, лит. VII, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:241	100 000
12	Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м., назначение: нежилое, лит. V, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:245	1 400 000
13	Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м., назначение: нежилое, лит. Г1, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:244	40 000
14	Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м., назначение: нежилое, лит. III, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106., Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:250	300 000
15	Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:242	10 000
16	Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 018803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:247	900 000
17	Право аренды Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственной базой, площадь 16013,2 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:11	4 200 000

8. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.

Цель оценки: определение стоимости объектов оценки.

Вид стоимости: рыночная.

Предполагаемое использование результатов оценки: установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки по состоянию на «09» января 2017 г.:

Рыночная стоимость объектов оценки составляет **40 860 000 (Сорок миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей**, в том числе:

№ п/п	Название объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, производственно-складского корпуса назначение: нежилое, общая площадь 1934,4 кв.м., литеры А,А1, инв. № 18803, этажность 2, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:115	24 000 000
2	Здание гаража на 10 автомашин, назначение: нежилое, общая площадь 574,69 кв.м., литеры В,В1,в, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:117	5 100 000
3	Здание столярной мастерской назначение: нежилое, общая площадь 129,72 кв.м., литер Б, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:116	1 200 000
4	Здание склада назначение: нежилое, общая площадь 41,66 кв.м., литер Д, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:118	300 000
5	Одноэтажное здание склада назначение: нежилое, общая площадь 15,39 кв.м., литер Е, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:254	110 000
6	Здание трансформаторной подстанции назначение: нежилое, общая площадь 35,81 кв.м., литер Ж, инв. № 18803, этажность 1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:248	500 000
7	Сооружение- навес- эстакада назначение: нежилое, общая площадь 312,77 кв.м., литер Г2, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:252	350 000
8	Сооружение – подъездные бетонные дороги назначение: нежилое, общая площадь 5392,34 кв.м., литер IV, инв. № 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:246	1 600 000
9	Сооружение – наружные канализационные сети, назначение: нежилое, протяжённостью 293 м, инв. № 027149, лит. II, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106 Кадастровый номер: 73:24:041014:251	500 000
10	Сооружение – наружный водопровод, протяжённостью 155 м, лит. I, назначение: нежилое, инвентарный номер 27149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:243	250 000
11	Сооружение – телефонные сети протяжённостью 130 м., назначение: нежилое, инв. № 27149, лит. VII, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:241	100 000
12	Сооружение – пожарный резервуар объёмом 250куб.м., назначение: нежилое, лит. V, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:245	1 400 000
13	Сооружение – беседка площадью 10,39 кв.м., назначение: нежилое, лит. Г1, инвентарный номер 18803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:244	40 000
14	Сооружение – теплотрасса протяжённостью 37,5 м., назначение: нежилое, лит. III, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106., Кадастровый (Условный номер): 73:24:041014:250	300 000
15	Сооружение – наружные электросети протяжённостью 70 м., лит. IV, V, VI, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 027149, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:242	10 000
16	Забор с воротами площадью 809,42 кв.м., лит. I, II, III, VII, НАЗНАЧЕНИЕ: нежилое, инвентарный номер 018803, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул.	900 000

№ п/п	Название объекта	Рыночная стоимость, руб.
	Урицкого, д. 106, Кадастровый номер: 73:24:041014:247	
17	Право аренды Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственной базой, площадь 16013,2 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Урицкого, д. 106. Кадастровый номер: 73:24:041014:11	4 200 000

Оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ / Чехов К.О./

9. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

1. Нормативные документы.

- 1.1. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
- 1.2. Письмо от 6 сентября 1990 г. N 14-Д
- 1.3. Письмо Госстроя РФ от 03.10.2001 N АШ-5360/10
- 1.4. Минстрой России Письмо № 17269-ХМ/09 от 03.06.2016 г.
- 1.5. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
- 1.6. Правила землепользования и застройки г. Чкаловска Нижегородской области, утверждённые Решением городской Думы г. Чкаловска от 13 сентября 2012 г. № 12.

2. Специальная литература.

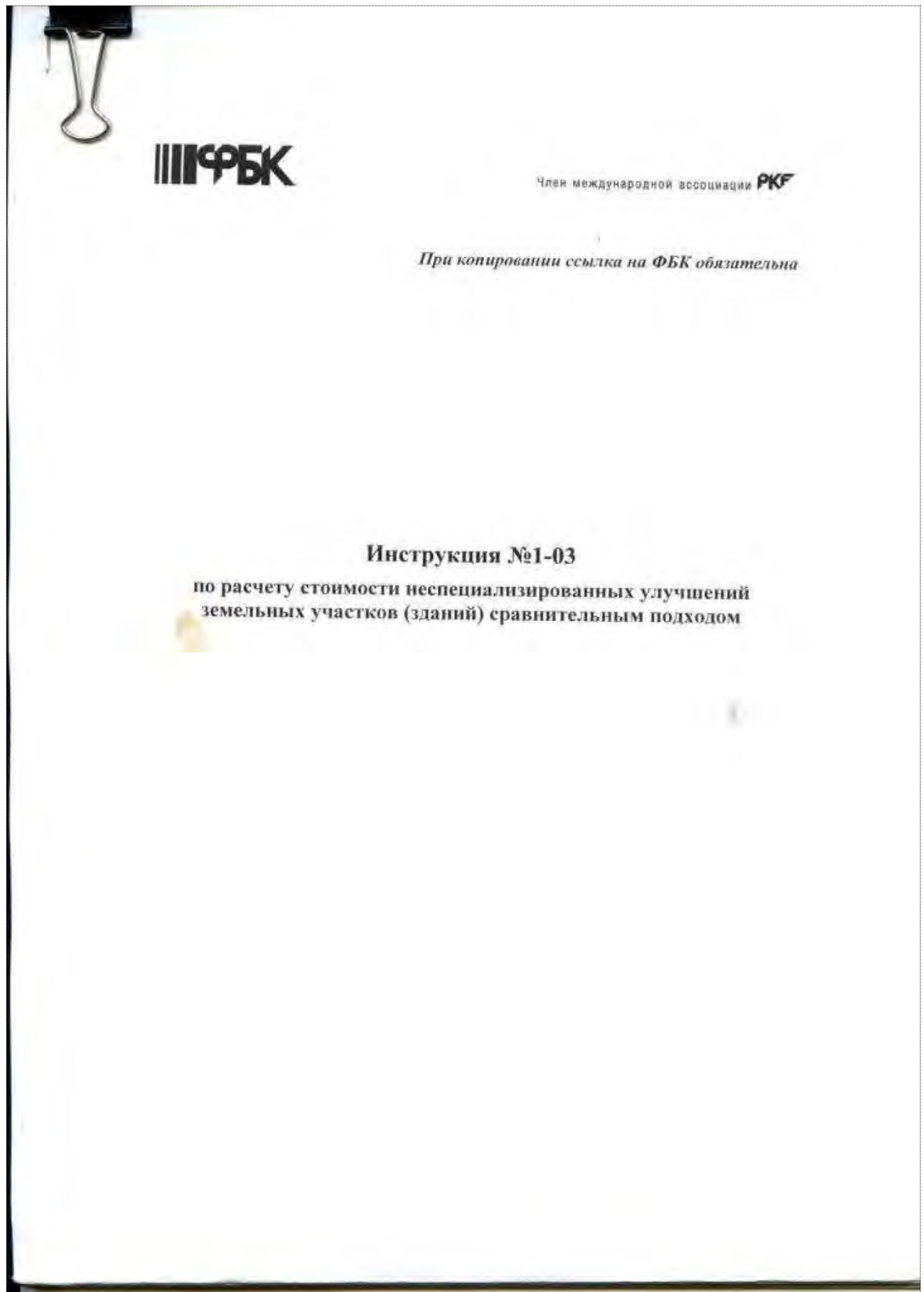
- 2.1. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты/ под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 – 257 с.
- 2.2. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с. ISBN 5813700986. Стр. 313.
- 2.3. Власов А.Д., "Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях", журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации", №1(40), 2005 г.
- 2.4. Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: , Владимир, 2007. – 136 с.
- 2.5. Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с. Ссылка на интернет-источник: <http://www.studfiles.ru/preview/2481872/>.

3. Интернет-источники

- 3.1. Центр экономического анализа и экспертизы // <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>. Дата подготовки информации: декабрь 2012 г.
- 3.2. <http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/18.html>
- 3.3. <http://minec.government-nnov.ru/?id=75133>
- 3.4. Русская служба BBC, Великобритания. Автор: Артем Кречетников. Ссылка на источник: <http://inosmi.ru/social/20121230/203991321.html>. Дата подготовки информации: 30.12.2012 г.
- 3.5. Официальный сайт Министерства Экономического развития Российской Федерации. http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20130724_01. Дата подготовки информации: 24.07.2013 г.
- 3.6. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области «Нижегородская область в цифрах 2013» УДК 31(470.341) (058) ББК 65.9 (2 Рос-4 Ниж) ЯЗ Н60. Редакционная коллегия: Г.П. Полякова – Председатель редакционной коллегии. Л.В. Богаткова, В.Г. Горячева, Е.В. Груздева, Д.А. Дороничев, Б.В. Щуров Нижегородская область в цифрах. 2013: Крат. стат. сб. Н60/Нижегородстат - Нижний Новгород, 2013. - 416 с. ISBN 978-5-9902038-8-4. http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#. Дата подготовки информации: 01.01.2013 г.
- 3.7. Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с. Ссылка на интернет-источник: <http://www.studfiles.ru/preview/2481872/>.

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Инструкция №1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом



Член международной ассоциации **PKF***При копировании ссылка на ФБК обязательна*

В случае отсутствия на региональном рынке недвижимости «центра стоимости», необходимо провести опрос специалистов и получить информацию о ценах реализации (предложения) объектов недвижимости, относящихся к одному типу недвижимости и имеющих схожее конструктивное исполнение, в различных районах субъекта РФ, районах столицы субъекта РФ, районах населенного пункта, в котором расположен Объект оценки. Результаты опроса следует представить в таблицах, аналогичных таблицам 1 – 4 Инструкции по анализу региональных рынков. Поправка на местоположения рассчитывается как отношение цен реализации (предложения) аналогичных объектов недвижимости, характеризующихся различным местоположением:

$$K_3 = \frac{Ц_{a1}}{Ц_{a2}}, \text{ где:}$$

K_3 – поправка на местоположение;

$Ц_{a1}$ – цена предложения (сделки) объектов недвижимости, расположенных в районе местоположения Объекта оценки;

$Ц_{a2}$ – цена предложения (сделки) объектов недвижимости, расположенных в районе местоположения объекта-аналога.

Метод анализа вторичных данных

В данном методе для расчета поправки необходимо использовать информацию региональных обзоров рынка недвижимости о разнице в ценах предложения (реализации) аналогичных объектов недвижимости, характеризующихся различным местоположением. Поправка на местоположение рассчитывается аналогично расчету, указанному в экспертном методе.

Поправка на масштаб (K_4)

Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади Объекта оценки.

Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_4 = (S_0/S_a)^K, \text{ где:}$$

K_4 – поправка на масштаб;

S_0 – площадь оцениваемого объекта, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены в нижеследующей таблице.

Табл. 6. Значения коэффициента торможения

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149

Инструкция №1-03

19

по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков

Член международной ассоциации **PKF**

При копировании ссылка на ФБК обязательна

Офисная и торговая	-0,197	-0,119
--------------------	--------	--------

Поправки на техническое состояние (K_5)

Данную поправку следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их технического состояния от технического состояния Объекта оценки.

Для классификации и сравнительного анализа технического состояния Объекта оценки и аналогов необходимо использовать следующую таблицу.

Табл. 7. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	До 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т.д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 70

Для определения поправки необходимо использовать один из следующих методов (в порядке убывания предпочтения):

1. метод анализа парных продаж;
2. экспертный метод.

Метод анализа парных продаж

Для определения величины поправки на разницу в техническом состоянии данным методом, необходимо отобрать пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме оценки технического состояния и рассчитать поправку по следующей формуле:

$$K_5 = \frac{Ц_{a1}}{Ц_{a2}}, \text{ где:}$$

K_5 – поправка на техническое состояние;

$Ц_{a1}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего оценку технического состояния, соответствующую Объекту оценки;

$Ц_{a2}$ – цена предложения (сделки) объекта-аналога, техническое состояние которого отлично от состояния Объекта оценки.

Инструкция №1-03

по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков

20

Источники для учёта ценообразующих факторов на основе экспертного мнения

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.

119017 г. Москва, Пыжевский пер., д.7,
тел: (095) 230-8311, (095) 238-9014,
E-mail: sioo@mail.ru, www.sioo.ru

Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

ВЫПИСКА
из реестра членов Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков»

Дата выдачи: 28.02.2008г.

Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» является членом Некоммерческого партнёрства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», дата приёма в
члены – «23» марта 2006 г., свидетельство о членстве № 835.

Генеральный директор НП «СМАО»

И.А. Шевцова





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107079, г. Москва, в/л 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru



Член Международной федерации
оценщиков рынка недвижимости
(IFREA)



Ассоциированный член Европейской
группы оценщиков (EARE)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного союза
публичных оценщиков
(IUPA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Чехова Кирилла Олеговича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Чехов Кирилл Олегович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 008473

«26» апреля 2013г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19 октября 2016 г.

Дата составления выписки «19» октября 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова







**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Чехов Кирилл Олегович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2213 № 141731, выдан 12.11.2013г.
УФМС России по Нижегородской области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«26» апреля 2013г., регистрационный № 008473

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «19» октября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022097 *

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-016763/16**

«21» марта 2016 г.

г. Выкса Нижегородской области

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Чехов Кирилл Олегович**
Россия, г. Нижний Новгород, ул. Н.Сусловой, д. 4, корп. 4, кв. 17
Паспортные данные: серия 22 13 № 141731 выдан УФМС России по Нижегородской области
12.11.2013 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петинская, 12 стр.2
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с понесением 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 понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «25» марта 2016 года по «24» марта 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещения реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. 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 ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000 (Десять миллионов) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6 000 (Шесть тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **25.03.2016 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Чехов К.О.
От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
ИНГОССТРАХ
От Страховщика: _____

Дубинин А.В.
Генеральный директор отдела имущественных рынков филиала СПАО
«ИНГОССТРАХ» по Нижегородской области (г. Выкса), на основании
Договора № 433 от 01 сентября 2015 года



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-542-054156/16

«01» сентября 2016 год

Нижегородская область (г. Выкса)

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»**
Юридический адрес: Россия, 603115, г. Нижний Новгород, ул. Б. Печерская, д. 45а, оф. 4.
ИНН: 5262103556
Телефон: (831) 439-12-35, факс: (831) 439-12-35
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в Нижегородской области (г. Выкса)
Россия, 607060, Нижегородская область, г. Выкса, пл. Октябрьской Революции, 1.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. 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 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;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением 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 понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. 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 (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. 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 (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

Страхователь

Страховщик

- 5.5. 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.
- 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 7.1. С «22» сентября 2016 года по «21» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 7.2. 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. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
- 8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «22» октября 2002 года.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:
- 9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
- 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
- 9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение 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.
- 9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 10.2. 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.
- 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):**
- 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 25 000 000,00 (Двадцать пять миллионов и 00/100) рублей.
- 11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 12. ФРАНШИЗА:**
- 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
- 13.1. Страховая премия устанавливается в размере 15.900,00 (Пятнадцать тысяч девятьсот! рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» сентября 2016 года.
- 13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:**
- 14.1. Российская Федерация.

Страхователь

2

Страховщик

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. 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. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

От Страхователя:  **Винокуров М. Н.**

Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  **Миронов Д.А.**
Главный специалист отдела имущественных рисков филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области (г. Выкса), действующий на основании доверенности № 141 от 01.09.2015г.



Страхователь

3

Страховщик

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Документы на здания и сооружения

Гараж на 10 автомашин (Литер В,В1) , г. Ульяновск инв. ном.: 00000004

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

Дата выдачи: "01" марта 2007 года

Документы-основания: ДОГОВОР № 11/8 КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от 05.02.2007г.
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 от 19.02.2007г. к договору № 11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007г.

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4", ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227, КПП 526001001, зарегистрировано : 26.07.2006г. ИНСПЕКЦИЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ Г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 52 № 003261550; адрес местонахождения: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.№11

Вид права: Собственность

Объект права: ЗДАНИЕ ГАРАЖА НА 10 АВТОМАШИН ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 574,69 (ПЯТЬСОТ СЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ЦЕЛЫХ ШЕСТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ СОТЫХ) КВ.М. (ЛИТЕРЫ: В,В1,в); НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ

Адрес объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА УРИЦКОГО, №106

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:041014:11:0188030003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2007 года сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-237

Государственный регистратор Кудришова М.В.

Серия 73АТ № 536430 *

Навес- эстакада, (Литер Г2), 312,77 м2 Ульяновск инв. ном.: 00000034

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

Дата выдачи: "01" марта 2007 года

Документы-основания: ДОГОВОР № 11/8 КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от 05.02.2007г.
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 от 19.02.2007г. к договору № 11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007г

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4", ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227, КПП 526001001, зарегистрировано : 26.07.2006г. ИНСПЕКЦИЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ Г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 52 № 003261550; адрес местонахождения: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.№11

Вид права: Собственность

Объект права: СООРУЖЕНИЕ- НАВЕС- ЭСТАКАДА ПЛОЩАДЬЮ 312,77 (ТРИСТА ДВЕНАДЦАТЬ ЦЕЛЫХ СЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ СОТЫХ) КВ.М. (ЛИТЕРА: Г2), НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ,

Адрес объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА УРИЦКОГО, №106

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:041014:11:0188030011

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2007 года сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-231

Государственный регистратор Синдалева В.А.

М.П. (подпись)

Серия 73АТ № 536525 *



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской
Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, Всего листов 2

Сооружение

(вид объекта - здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 18 февраля 2009 г.

Кадастровый номер 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030011

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 018803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Навес - эстакада

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ульяновск
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Урицкого
Номер дома	106	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г2	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика площадь 312,8 м2
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: навес- эстакада

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 73 : 24 : 041014 : 11

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание

1.10. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации
Свидетельство о государственной аккредитации от 15 ноября 2005г

Главный инженер
(полное наименование должности)



З.Д. Плещунова
(инициалы, фамилия)






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

Дата выдачи: "31" марта 2009 года

Документы-основания: • Договор №11/63 купли-продажи недвижимого имущества от 22.12.2008
• Дополнительное соглашение № 1-от 22.12.2008г. к договору купли-продажи недвижимого имущества № 11/63 от 22.12.2008г

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4", ИНН: 5260176245, ОГРН: 1065260104227, дата гос.регистрации: 26.07.2006, наименование регистрирующего органа: ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ Г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА, КПП: 526001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: СООРУЖЕНИЕ - НАРУЖНЫЙ ВОДОПРОВОД ДЛИНОЙ 155,0 (СТО ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ) М. (ЛИТЕРА: I), адрес объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА УРИЦКОГО, №106

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:041014:11:0271490001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2009 года сделана запись регистрации № 73-73-01/044/2009-286

Регистратор Кудряшова М.В.


М.П. (подпись)



73 - АТ 858357



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской
Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, Всего листов 2

сооружения

(вид объекта – здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 18.02.2009г

Кадастровый номер 73 : 24 : 041014 : 11 : 0271490001

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 027149

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: наружный водопровод

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ульяновск
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Урицкого
Номер дома	106	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	I	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика протяженность 155 м
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: наружный водопровод

1.5. Этажность:

Количество этажей количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 73 : 24 : 041014 : 11

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

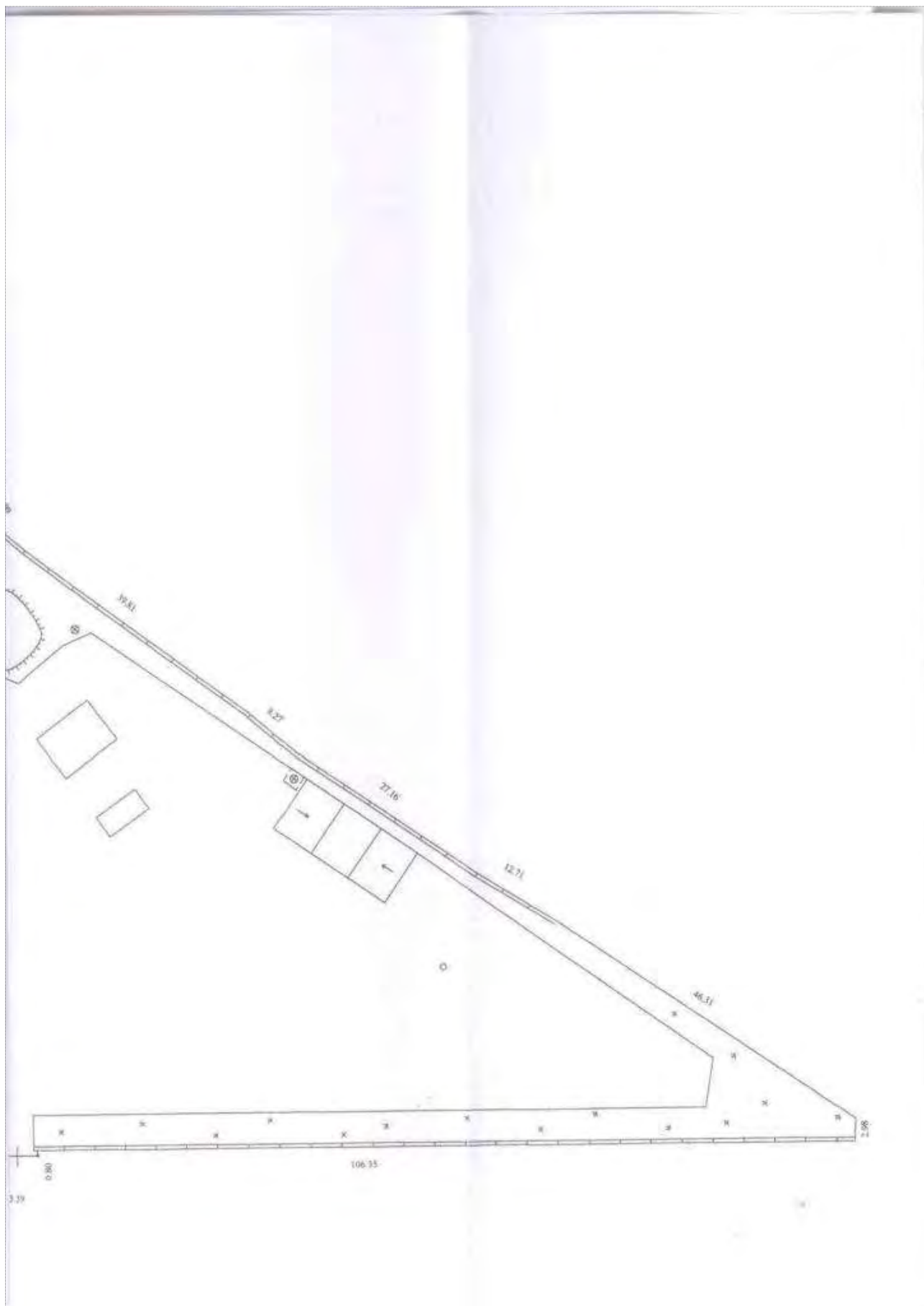
1.9. Примечание

1.10. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации
Свидетельство о государственной аккредитации № 058 от 15 ноября 2005г

Главный инженер
(полное наименование должности)



З.Д. Плясунова
(инициалы, фамилия)





Одноэтажное здание склада (Литер Е), S- 15,39 г. Ульяновск инв. ном.: 00000005

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

Дата выдачи: "02" марта 2007 года

Документы-основания: ДОГОВОР № 11/8 КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от 05.02.2007г
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 от 19.02.2007г, к договору № 11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007г

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4", ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227, КПП 526001001, зарегистрировано : 26.07.2006г. ИНСПЕКЦИЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 52 № 003261550; адрес местонахождения: Россия, Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Черниговская, №11

Вид права: Собственность

Объект права: ОДНОЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ СКЛАДА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 15,39 (ПЯТНАДЦАТЬ ЦЕЛЫХ ТРИДЦАТЬ ДЕВЯТЬ СОТЫХ) КВ.М. (ЛИТЕРА: Е), НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ

Адрес объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА УРИЦКОГО, №106

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:041014:11:0188030005

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" марта 2007 года сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-235

Государственный регистратор Павлова В.В.


(подпись)

Серия 73АТ № 531391 *



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской
Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, Всего листов 2

Здания

(вид объекта - здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 18 февраля 2009 г.

Кадастровый номер 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030005

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 018803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Здание склада

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ульяновск
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Урицкого
Номер дома	106	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Е	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика общая площадь 15,4 м2
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 73 : 24 : 041014 : 11

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание

1.10. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации
Свидетельство о государственной аккредитации серия РН-I №000058 от 15 ноября 2005г

Главный инженер

(подпись и наименование должности)

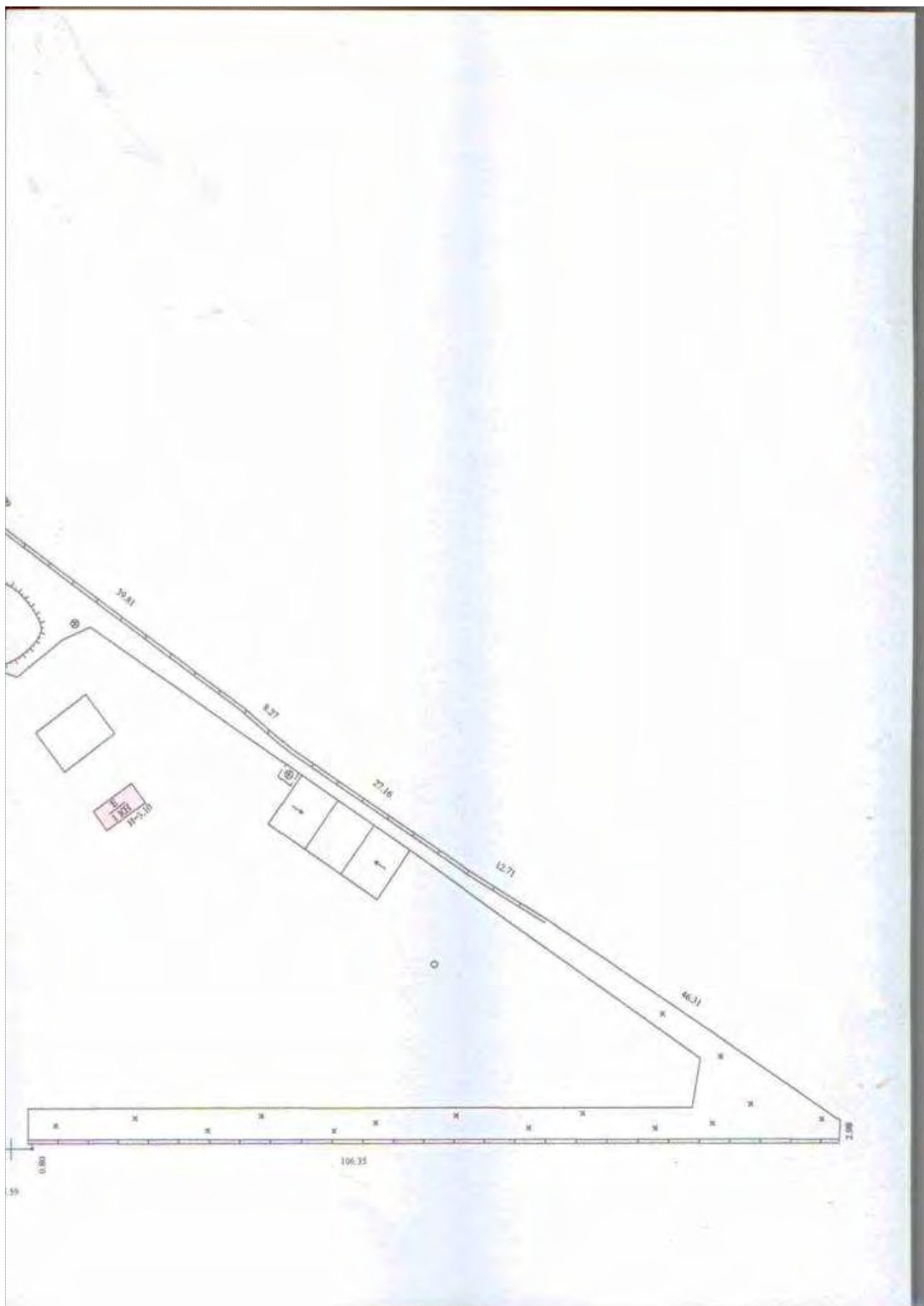


М.П.

З.Д. Плясунова

(инициалы, фамилия)







Подъездные бетонные дороги, г. Ульяновск инв. ном.: 00000006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

Дата выдачи: "02" марта 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №11/8 от 05.02.2007г.
Дополнительное соглашение № 1 к договору № 11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05.02.2007г. от 19.02.2007г.

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4", ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227, КПП 526001001, зарегистрировано : 26.07.2006г. ИНСПЕКЦИЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ Г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 52 № 003261550; адрес местонахождения: Россия, Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Черниговская, №11

Вид права: Собственность

Объект права: СООРУЖЕНИЕ - ПОДЪЕЗДНЫЕ БЕТОННЫЕ ДОРОГИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5392,34 (ПЯТЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА ДЕВЯНОСТО ДВЕ ЦЕЛЫХ ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ СОТЫХ) КВ.М. (ЛИТЕРА: IV), НАЗНАЧЕНИЕ НЕЖИЛОЕ.

Адрес объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА УРИЦКОГО, №106

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:041014:11:0188030008

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" марта 2007 года сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-234

Государственный регистратор Янковая Е.Н. (подпись)



Серия 73АТ № 534296 *



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской
Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , Всего листов 2

Сооружение

(вид объекта – здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 18 февраля 2009 г.

Кадастровый номер 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030008

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 018803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Подъездные бетонные дороги

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ульяновск
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Урицкого
Номер дома	106	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	IV	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика **общая площадь** 5392,3 м2
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: подъездные бетонные дороги

1.5. Этажность:

Количество этажей количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1974

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 73 : 24 : 041014 : 11

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание

1.10. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации
Свидетельство о государственной аккредитации серия РН-И №000058 от 15 ноября 2005г

Главный инженер

(полное наименование должности)

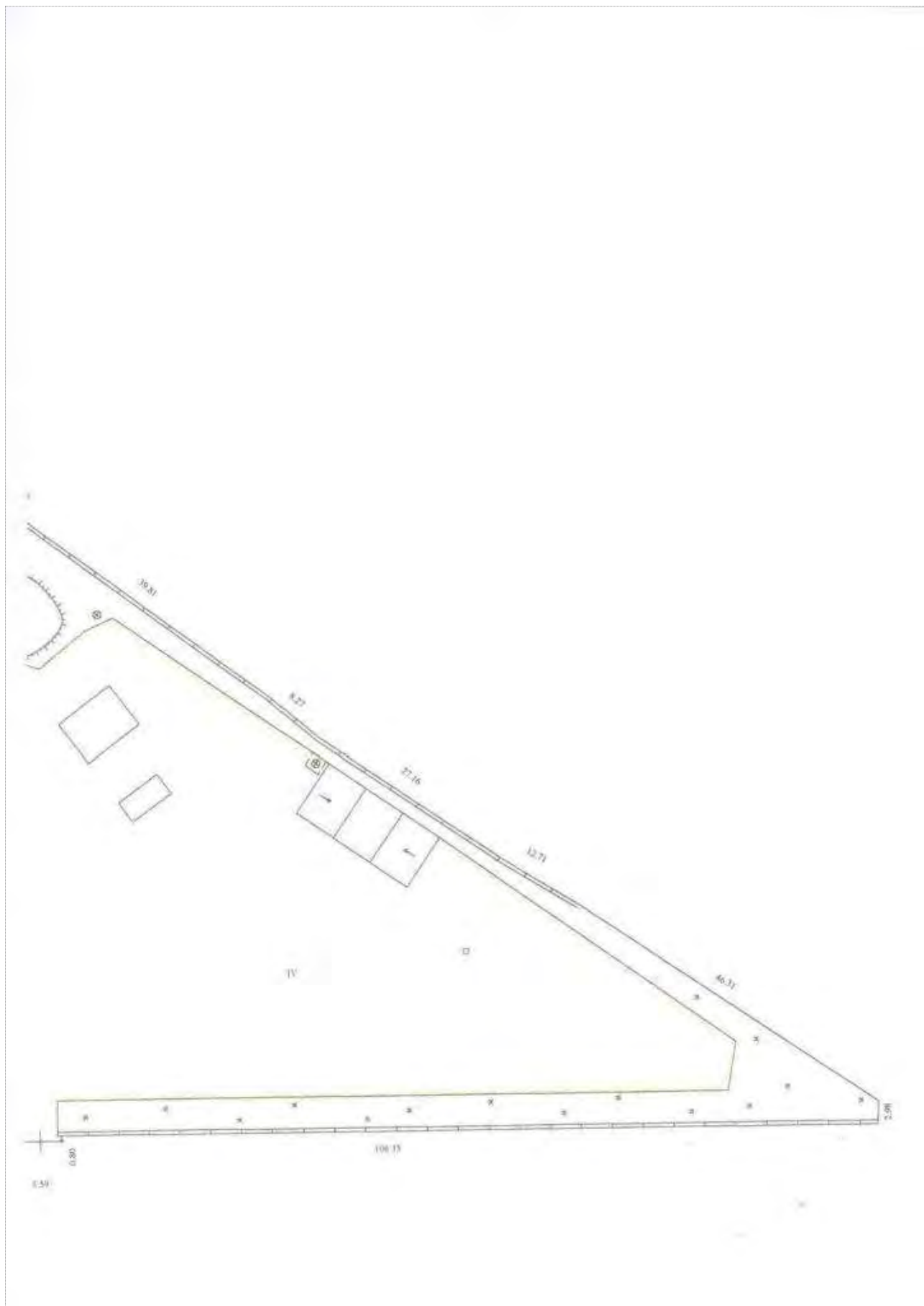


М.П.

З.Д. Плясунова

(инициалы, фамилия)







Произв.-складской корпус (Литер А,А1), 1934,4 кв.м., г. Ульяновск инв. ном.: 00000002

РОССИЙСКАЯ  **ФЕДЕРАЦИЯ**

**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

Дата выдачи: "02" марта 2007 года

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА №11/8 ОТ 05.02.2007г.
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 ОТ 19.02.2007г. К ДОГОВОРУ № 11/8 КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ОТ 5.02.2007г.

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4", ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227, КПП 526001001, зарегистрировано : 26.07.2006г. ИНСПЕКЦИЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ Г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 52 № 003261550; адрес местонахождения: Россия, Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Черниговская, №11

Вид права: Собственность

Объект права: ЗДАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО КОРПУСА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1934,4 (ОДНА ТЫСЯЧА ДЕВЯТЬСОТ ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ ЦЕЛЫХ ЧЕТЫРЕ ДЕСЯТЫХ) КВ.М. (ЛИТЕРЫ: А,А1); НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ

Адрес объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА УРИЦКОГО, №106

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:041014:11:0188030001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" марта 2007 года сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-232

Государственный регистратор Зарипова Н.А.  (подпись)

Серия 73АТ № 534339 *



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской
Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , Всего листов 2

Здания

(вид объекта – здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 18 февраля 2009 г.

Кадастровый номер 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030001

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 018803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Здание производственно - складского корпуса

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ульяновск
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Урицкого
Номер дома	106	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика **общая площадь** 1934,4 м²
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

Количество этажей А-2; А1-1 количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1974

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 73 : 24 : 041014 : 11

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание

1.10. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации
Свидетельство о государственной аккредитации серия РН-1 №000058 от 15 ноября 2005г

Главный инженер

(полное наименование должности)

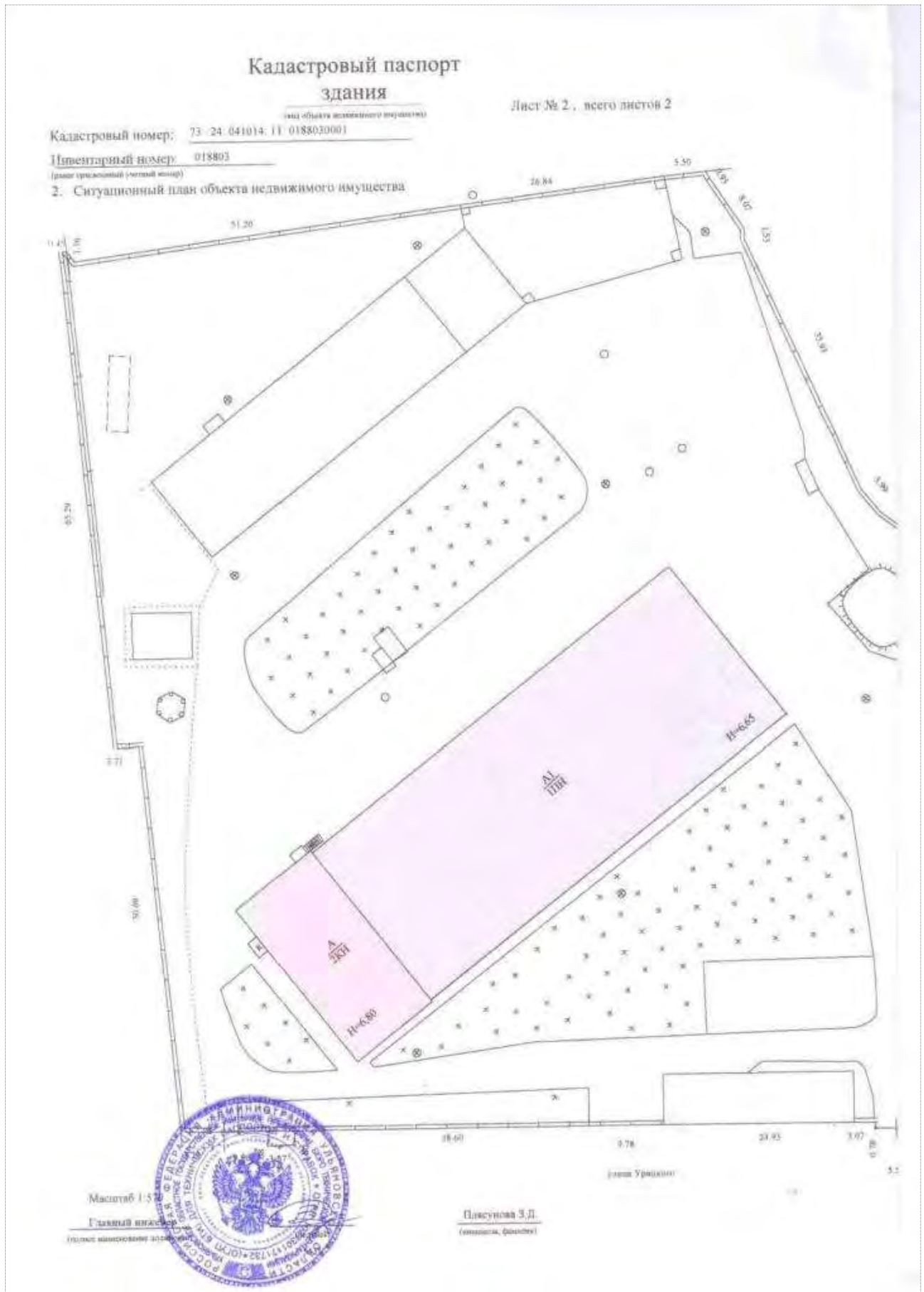


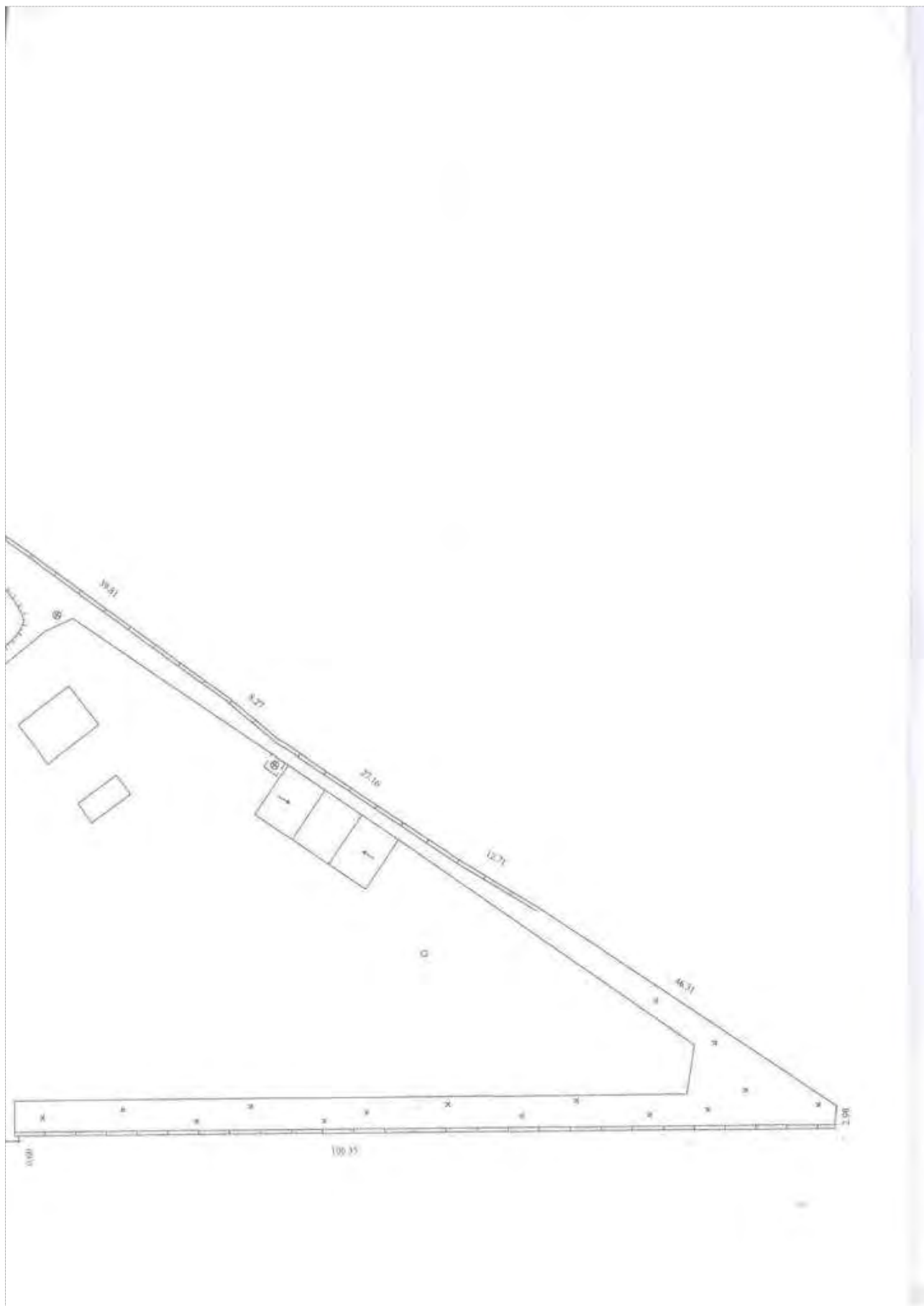
(подпись)

З.Д. Плясунова

(инициалы, фамилия)

М.П.







Склад кислородных баллонов (Литер Д), S- 41,66 м2 Ульяновск инв. ном.: 00000035

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

Дата выдачи: "01" марта 2007 года

Документы-основания: ДОГОВОР № 11/8 КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от 05.02.2007г.
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 от 19.02.2007г. к договору № 11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007г.

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4", ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227, КПП 526001001, зарегистрировано : 26.07.2006г. ИНСПЕКЦИЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ Г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 52 № 003261550; адрес местонахождения: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.№11

Вид права: Собственность

Объект права: ЗДАНИЕ СКЛАДА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 41,66 (СОРОК ОДНА ЦЕЛАЯ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ СОТЫХ) КВ.М. (ЛИТЕРА: Д),
НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ.

Адрес объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА УРИЦКОГО, №106

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:041014:11:0188030004

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2007 года сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-230

Государственный регистратор Синдалева В.А. (подпись)



Серия 73AT № 536524 *



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской
Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, Всего листов 1

Здания

(вид объекта – здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 18 февраля 2009 г.

Кадастровый номер 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030004

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 018803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Здание склада

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ульяновск
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Урицкого
Номер дома	106	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика общая площадь 41,7 м2
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1974

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 73 : 24 : 041014 : 11

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание

1.10. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации
Свидетельство о государственной регистрации серии РН-1 №000058 от 15 ноября 2005г

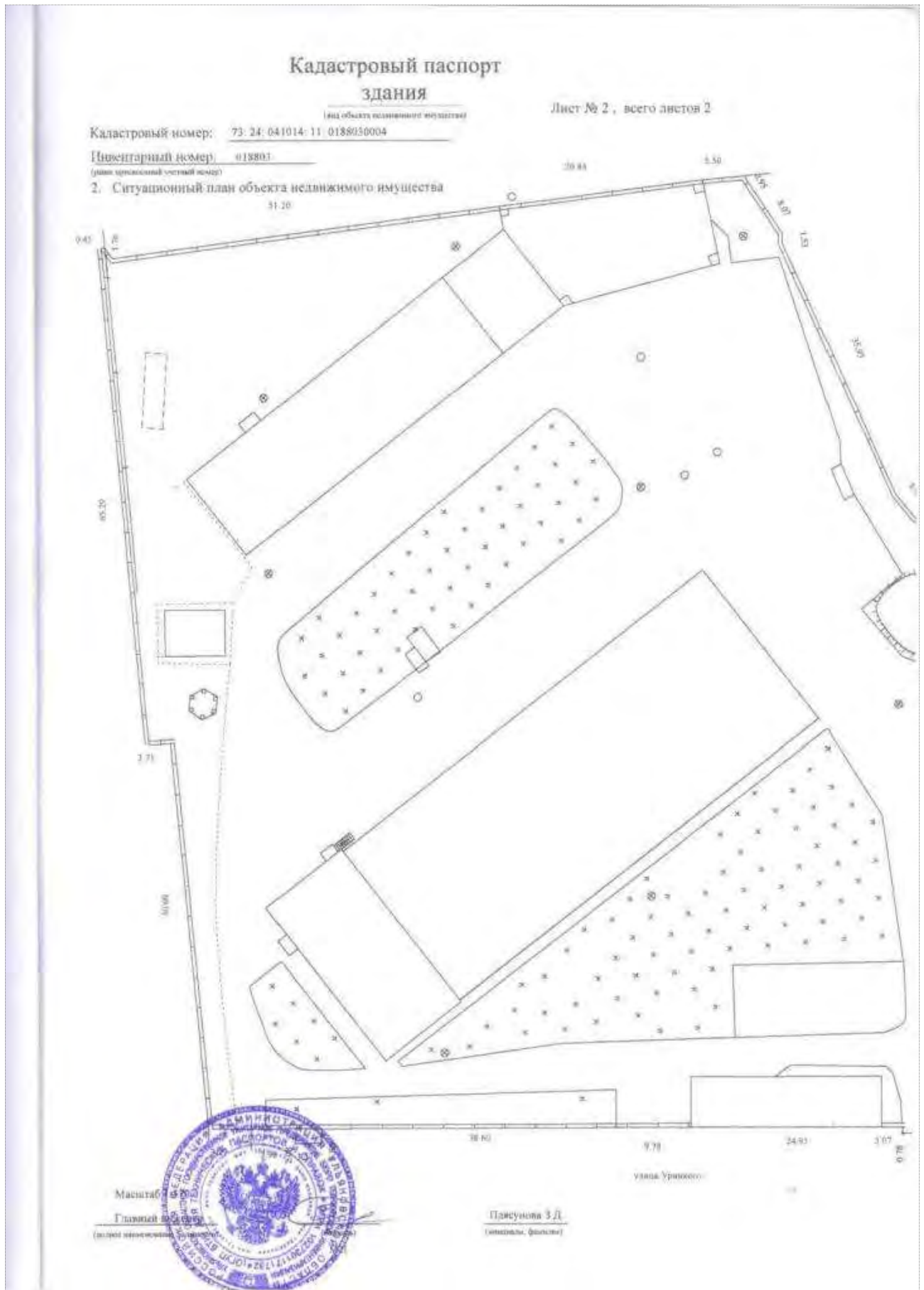
Главный инженер

(полное наименование должности)



З.Д. Плясунова

(подпись, фамилия)







Столярная мастерская (Литер Б), 129,72 кв.м., г. Ульяновск инв. ном.: 00000003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

Дата выдачи: "01" марта 2007 года

Документы-основания: ДОГОВОР № 11/8 КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от 05.02.2007г
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 от 19.02.2007г. к договору № 11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007г

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4", ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227, КПП 526001001, зарегистрировано : 26.07.2006г. ИНСПЕКЦИЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ Г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 52 № 003261550; адрес местонахождения: Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Черниговская, д.№11

Вид права: Собственность

Объект права: ЗДАНИЕ СТОЛЯРНОЙ МАСТЕРСКОЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 129,72 (СТО ДВАДЦАТЬ ДЕВЯТЬ ЦЕЛЫХ СЕМЬДЕСЯТ ДВЕ СОТЫХ) КВ.М. (ЛИТЕРА: Б); НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ

Адрес объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА УРИЦКОГО, №106

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:041014:11:0188030002

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" марта 2007 года сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-236

Государственный регистратор Кудряшова М.В.


(подпись)

Серия 73АТ № 536431 *



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской
Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, Всего листов 2

Здания

(вид объекта – здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 18 февраля 2009 г.

Кадастровый номер 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030002

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 018803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Здание столярной мастерской

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ульяновск
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Урицкого
Номер дома	106	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика общая площадь 129,7 м²
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1973

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 73 : 24 : 041014 : 11

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание

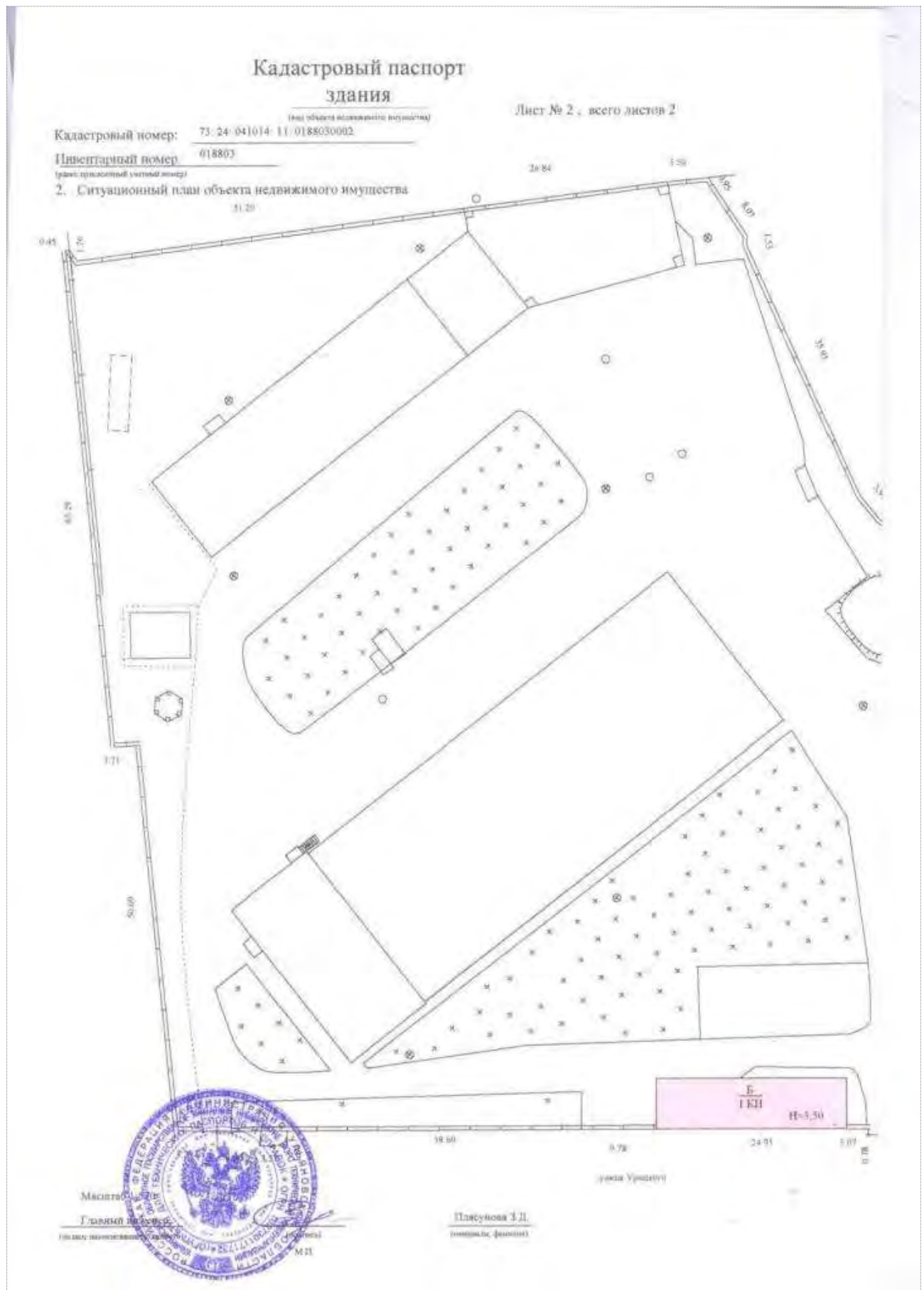
1.10. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации
Свидетельство о государственной аккредитации серия РН-1 №000058 от 15 ноября 2005г

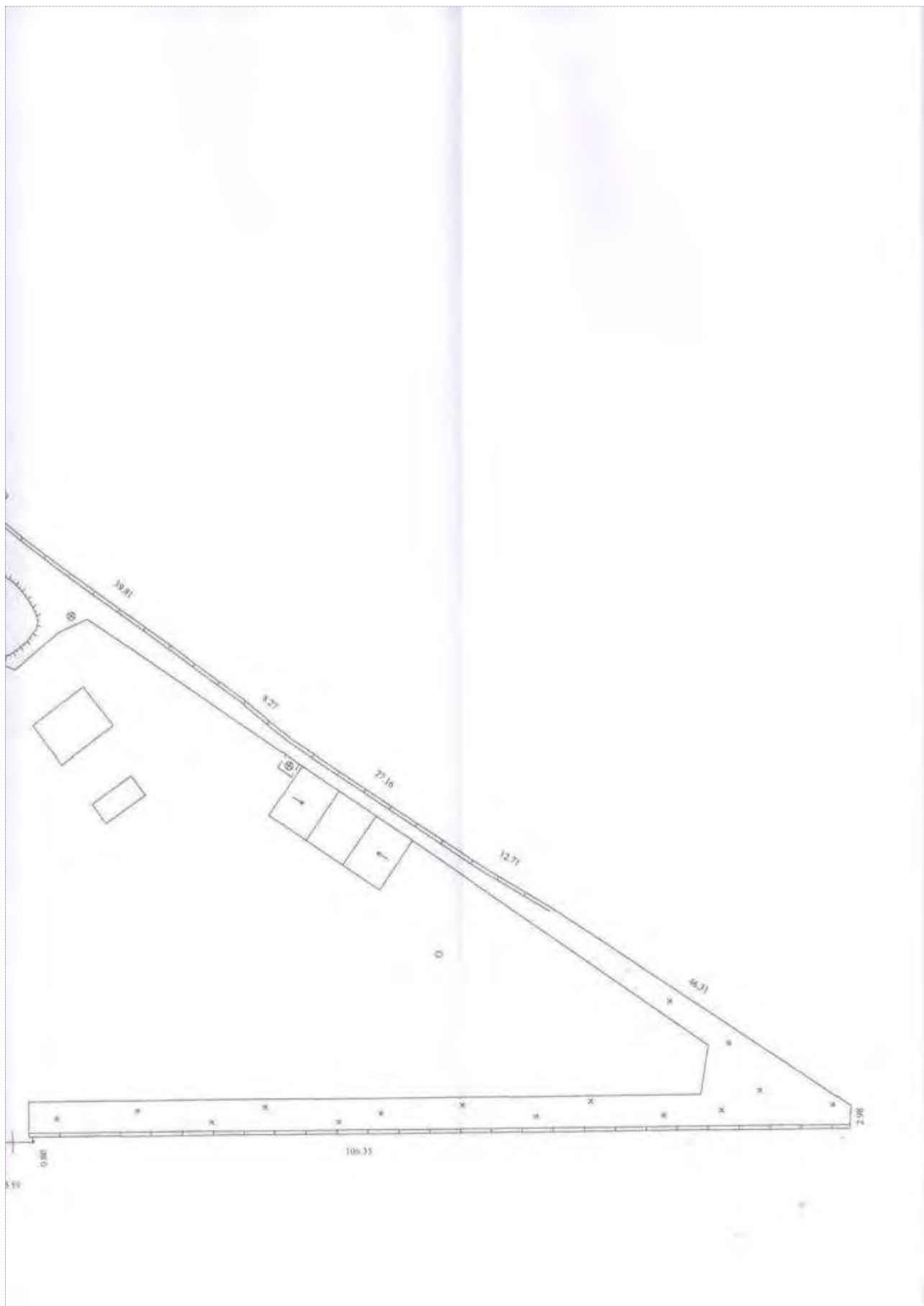
Главный инженер
(полное наименование должности)



М.П.

З.Д. Плясунова
(инициалы, фамилия)







Трансформаторная подстанция, г. Ульяновск, 35,81 кв.м., инв. ном.: 00000001

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Ульяновской области

Дата выдачи: "02" марта 2007 года

Документы-основания: ДОГОВОР № 11/8 КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от 05.02.2007г.
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 от 19.02.2007г. к договору № 11/8 купли-продажи недвижимого имущества от 05 февраля 2007г.

Субъект (субъекты) права: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4", ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227, КПП 526001001, зарегистрировано с 26.07.2006г. ИНСПЕКЦИЕЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ РАЙОНУ г. НИЖНЕГО НОВГОРОДА, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 52 № 003261550; адрес местонахождения: Россия, Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Черниговская, №11

Вид права: Собственность

Объект права: ЗДАНИЕ ТРАНСФОРМАТОРНОЙ ПОДСТАНЦИИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 35,81 (ТРИДЦАТЬ ПЯТЬ ЦЕЛЫХ ВОСЕМЬДЕСЯТ ОДНА СОТАЯ) КВ.М. (ЛИТЕРА: Ж)

Адрес объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА УРИЦКОГО, №115

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:041014:11:0188030006

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

С чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" марта 2007 года сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-233

Государственный регистратор Вальцева Т.Г.

М.П. (подпись)

Серия 73АТ № 544467 *



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской
Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, Всего листов 2

Здания

(вид объекта – здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 18 февраля 2009 г.

Кадастровый номер 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030006

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 018803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Здание трансформаторной подстанции

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Ульяновск
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Урицкого
Номер дома	106	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ж	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика **общая площадь** **35,8** **м2**
(тип параметра) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1973

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 73 : 24 : 041014 : 11

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание

1.10. Ульяновское областное государственное унитарное предприятие бюро технической инвентаризации
Свидетельство о государственной регистрации серия РН-1 №000058 от 15 ноября 2005г

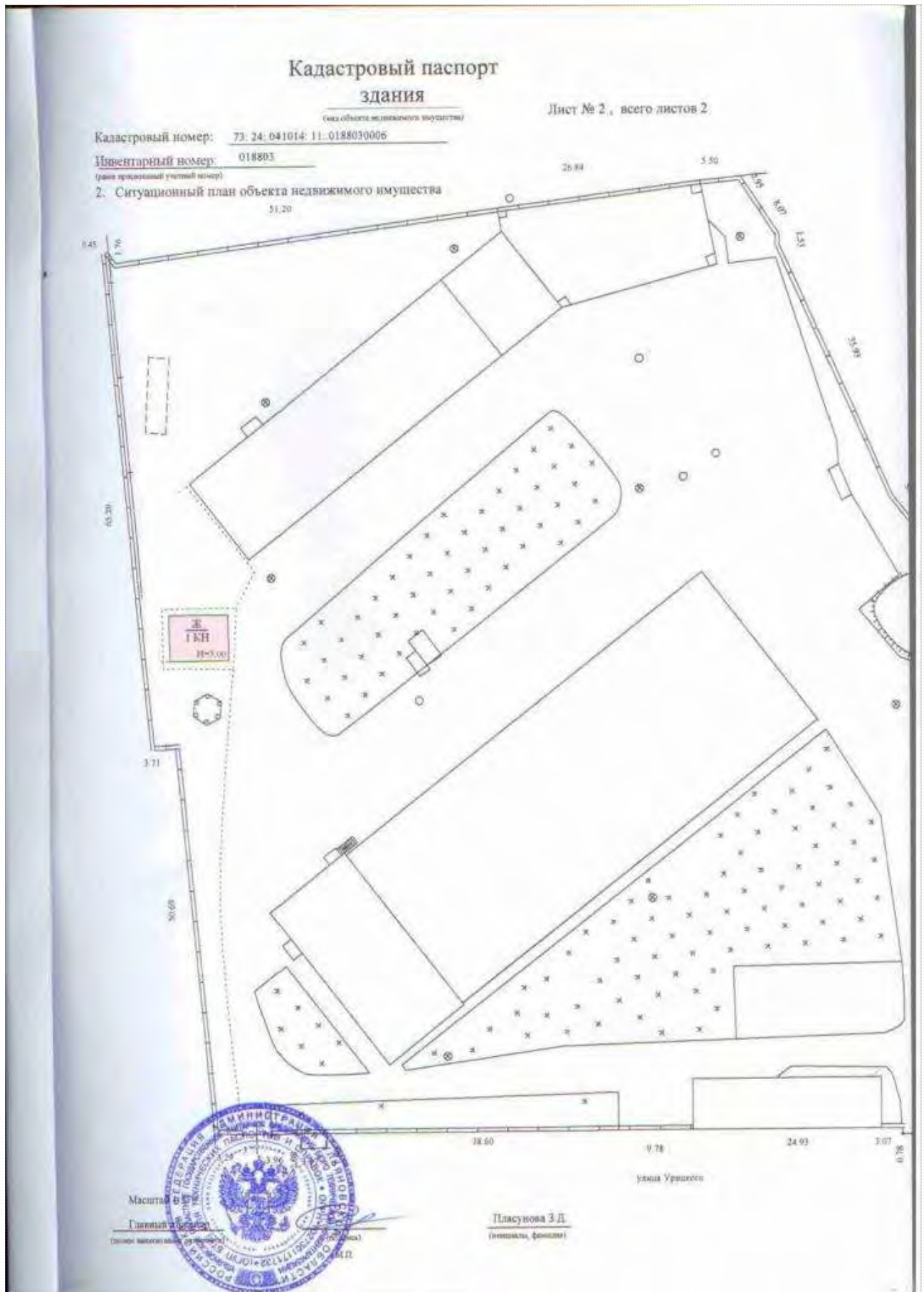
Главный инженер

(полное наименование должности)



З.Д. Плясунова

(инициалы, фамилия)





Планы

Российская Федерация
Администрация Ульяновской области
Ульяновское областное государственное унитарное предприятие
бюро технической инвентаризации

ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (с описанием)

На объект нежилого фонда Здания и сооружения

(наименование объекта)

Адрес (местоположение)

Область Ульяновская

Район области

Город (др.поселение) Ульяновск

Район города Ленинский

Улица (пр-т, пер., пр-д, и т.д.) Урицкого

Номер объекта (здания) 106

ранее: ул. Урицкого, № 76-А

Инвентарный номер	18803
Кадастровый номер	73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030000

Дата составления технической документации

31 мая 2006 г.

Директор  /С.В.Толсторебров/

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание Лит. А А1
производственно – складского корпуса

расположенного по адресу ул. Урицкого, № 106

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 - 0188030001

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1974

Число этажей 2

Кроме того имеется антресоли

Объем, куб. м 11 799

Общая площадь, кв. м 1 934,40

II. Классификация помещений (кв.м)

Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Службная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	670,11	603,00		131,65	332,42							197,16		1934,40

УТВЕРЖДЕНА

приказом заместителя министра
коммунального хозяйства, архитектуры
от 6 мая 1968 г. № 107

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Дата записи	Литера по плану	Этаж (начальная с под- вальных и кончая мезонином)	№ помещений кварти- ры (торгового скла- да, жилого и др.)	№ комнаты, кухни, прихож., коридор и т. п. по схем. черт. строен.	Назначение частей по- мещен.: жилая комната, конторск. помещен., классн. комната, боль- нич. палата, кухня, прих., коридор, ванная, магазин, склад, поме- щен. и т. п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Площадь помещений по внутрен. обмеру в метрах (от пола до потолка)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
						общая полезная	предназнач. под учрежден. кан- целярию и т. п.	в том числе																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
								жилая	культ.-бытового назначения	2. 4. 12 и др.	складочная	производствен- ного назначения		и др.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	В	5	1	кабинет	33,21	33,21																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

9
(40)

УТВЕРЖДЕНА
приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 6 мая 1968 г. № 167

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Дата записи		Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая чердачным)	Назначение помещений (в соответствии с классификацией)	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)										Итого по плану (в кв. метрах)							
общая	предназначенная под учреждение, канцелярию и т.п.				в том числе								жилая	культурно-бытового назначения	складочная	производственная	служебная (вспомогательная)	прочая				
					общая	предназначенная под учреждение, канцелярию и т.п.	жилая	культурно-бытового назначения	складочная	производственная	служебная (вспомогательная)	прочая										
		А	Б	1	лестнич.	4.32																
				2	кабинет	19.89	19.89										7.32		3.08			
				3	приемная	4.12	4.12															
				4	кабинет	34.01	34.01															
				5	кухня	5.68																
				6	кухня	1.62											5.68					
				7	коридор	2.00											1.62					
				8	коридор	3.04											2.00					
				9	кабинет	4.00	4.00										3.04					
				10	кабинет	17.98	17.98															
				11	кабинет	32.65	32.65															
				12	лаборатория	14.82	14.82															
				13	коридор	33.57																
				14	архив	14.43	14.43										33.57					
				15	кабинет	16.31	16.31															
				16	кабинет	5.31	5.31															
				Итого по																		
				этажу		246.75	187.52										53.23					
				Всего по																		
				зданию		1851.10	532.12	141.65	603.06	620.11	137.16											
				Всего																		

10

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание столярной мастерской Лит. Б

расположенного по адресу ул. Урицкого, № 106

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030002

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1973

Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 572

Общая площадь, кв. м 129,72

II. Классификация помещений (кв.м)

Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	94,92											34,80		129,72

приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 6 мая 1968 г. № 167

Дата записи		Латера по плану	Этажи (включая с подвалов и концы мезонином)	№ помещений квартиры (готового складского и других)	№ комнаты, кухни, прихож., корид. и т. п. по схем черт. строен.	Назначение частей помещений: жилая комната, коридор, помещение, класс, комната, больничная палата, кухня, прихож. коридор, ванная, магазин, склад, помещение и т. п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Высота помещений по внутреннему обмеру в метрах (от пола до потолка)	
							и том числе								
							общая полезная	предназначенная под учреждение канцелярию и т. п.	жилая	кухня-бытового назначения	складовая	производственная	служебная (подсобная)	прочая	
Б	Г			1	спальня	62.49						62.49			3.10
				2	коридор	3.00							3.00		
				3	коридор	8.06							8.06		
				4	комната	26.43						26.43			
				5	коридор	12.45						12.45			
				6	коридор	6.31						6.31			
				7	коридор	4.98						4.98			
				Итого		129.72						94.92	34.80		

Acero

по внутреннему обмеру
в метрах (от пола
до потолка)**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА**на Здание гаража на 10 автомашин Лит. В В1расположенного по адресу ул. Урицкого, № 106Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030003**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**Год постройки 1973Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 2554Общая площадь, кв. м 574,69**II. Классификация помещений (кв.м)**

Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		16,44		516,08								42,17		574,69

УТВЕРЖДЕНА

приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 6 мая 1968 г. № 167

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Дата записи		Литера по плану		Этажи (начиная с под- польных и кончая мезонином)		№ помеще- ния (торгового скла- да, жилого и других) дочного и других)		№ комнаты, кухни, прихож., коридор и т. п. по ссн, черт. строен.		Назначение частей по- меще- ний: жилая комна- та, кухня, ванная, кладовая, кабинет, жилая комната, боль- ничная палата, кухня, прихож., коридор, ванная, кладовая, склад, поме- щен. и т. п.		Площадь по внутреннему обмеру (и кв. метрах)							Высота помещений по внутрен. обмеру в метрах (от пола до потолка)		
												в том числе									
												общая полезная	предназнач. под учрежден. кан- целярию и т. п.	жилая	кухня-бытового назначения	складовая	производствен. назначения	служебная (подсобная)	прочая		
	B	I		1	караш	65,26						65,26							сп. 3,50		
				2	комн. ж.	15,09										15,09					
				3	караш	26,81						26,81									
				4	коридор	3,74										3,74					
				5	подсобн.	3,30										3,30					
				6	кухня	1,68										1,68					
				7	коридор	2,89										2,89					
				8	подсобн.	3,89										3,89					
				9	подсобн.	11,58										11,58					
				10	склад	16,44							16,44								
				11	караш	86,19						86,19									
				12	караш	227,10						227,10									
	B1			13	караш	110,72						110,72						3,50			
				итого		574,69						56,08	16,44		42,17						

16

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание склада Лит. Д

расположенного по адресу ул. Урицкого, № 106

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030004

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1974

Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 166

Общая площадь, кв. м 41,66

II. Классификация помещений (кв.м)

Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		41,66												41,66

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Beer's

45

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание склада Лит. Е

расположенного по адресу ул. Урицкого, № 106

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030005

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки _____

Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 71

Общая площадь, кв. м 15,39

II. Классификация помещений (кв.м)

Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		15,39												15,39

приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 6 мая 1968 г. № 167

Beero

12

на **ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА**
Здание
трансформаторной подстанции Лит. Ж

расположенного по адресу ул. Урицкого, № 106

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030006

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки _____

Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 143

Общая площадь, кв. м 35,81

II. Классификация помещений (кв.м)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Трансформаторная	Служебная	Прочая	Итого
											35,81			35,81

УТВЕРЖДЕНО
 приказом заместителя министра
 экономического развития РСФСР
 от 21 мая 1968 г. № 167

24

Застраховано в пользу страхователя

Дата записи	Листов по плану	Этажи (помещения с подвалами и чердаками)	№ помещений (квартиры, торговых, складовых и других)	№ комнат, кухни, прихожих, в т.ч. по плану, черт. строен	Назначение помещений: жилая, нежилая, складская, производственная, бытовая, детская, кухня, прихожая, ванная, туалет, коридор, санит. узлы, в т.ч.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)								всего помещений по внутреннему обмеру в натуре (по плану и в натуре)	
						общая полезная	в том числе								прочая
							подземная, надземная, в т.ч.	жилая	трансформаторная	гараж	складовая	производственная	служебная (хозяйственная)		
11.01.05	Ж	1		1	ТРАНСФОРМАТОРНАЯ	5,49		5,49							2,70
				2	ТРАНСФОРМАТОРНАЯ	5,69		5,69							
				3	ТРАНСФОРМАТОРНАЯ	24,63		24,63							
ИТОГО:						35,81		35,81							

ПРИМЕР

ТЕКУЩИЙ ИНВЕНТАРИЗАТОР

Копия Н.А.

Российская Федерация
Администрация Ульяновской области
Ульяновское областное государственное унитарное предприятие
бюро технической инвентаризации

ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (с описанием)

На объект нежилого фонда Здания и сооружения

(наименование объекта)

Адрес (местоположение)

Область Ульяновская

Район области

Город (др.поселение) Ульяновск

Район города Ленинский

Улица (пр-т, пер., пр-д, и т.д.) Урицкого

Номер объекта (здания) 106

ранее: ул. Урицкого, № 76-А

Инвентарный номер	18803
Кадастровый номер	73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030000

Дата составления технической документации

31 мая 200 6 г.

Директор БТИ  /С.В.Толсторебров/

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Собственники, Фондодержатели	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доли в праве общей долевой собственности
1	2	3	4
	ОАО «Связьстрой – 4»		

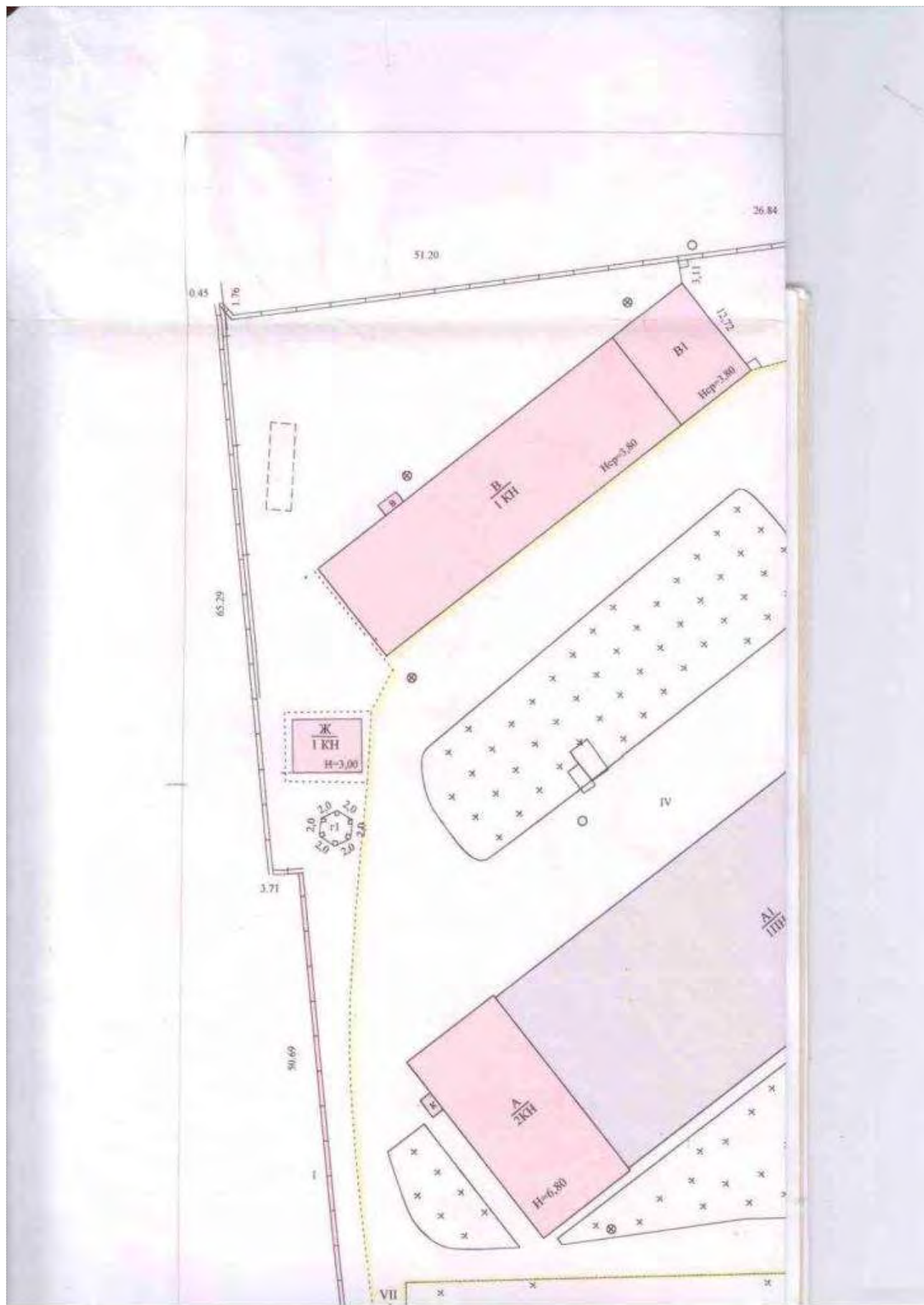
Особые отметки _____

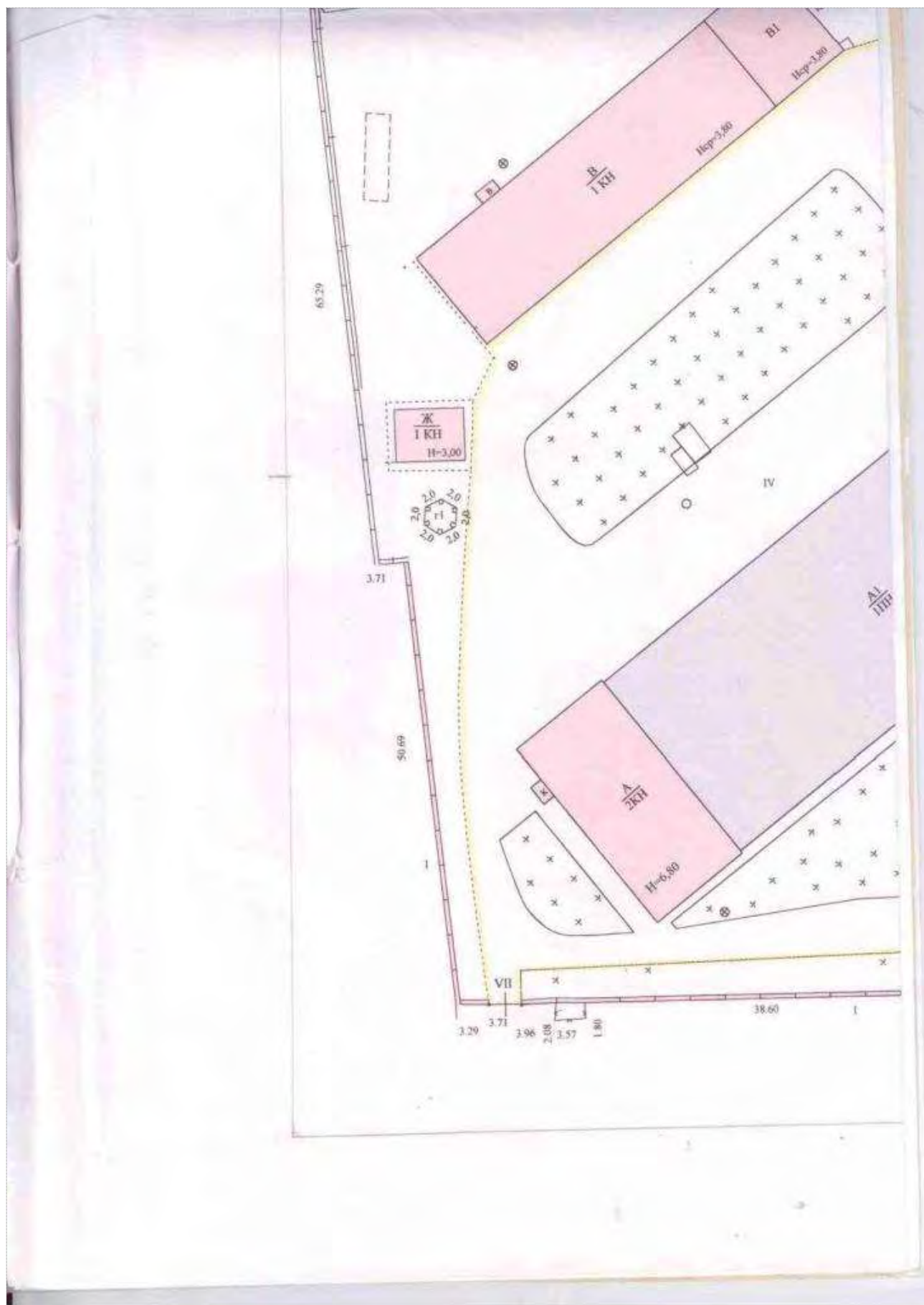
II. Общие сведения

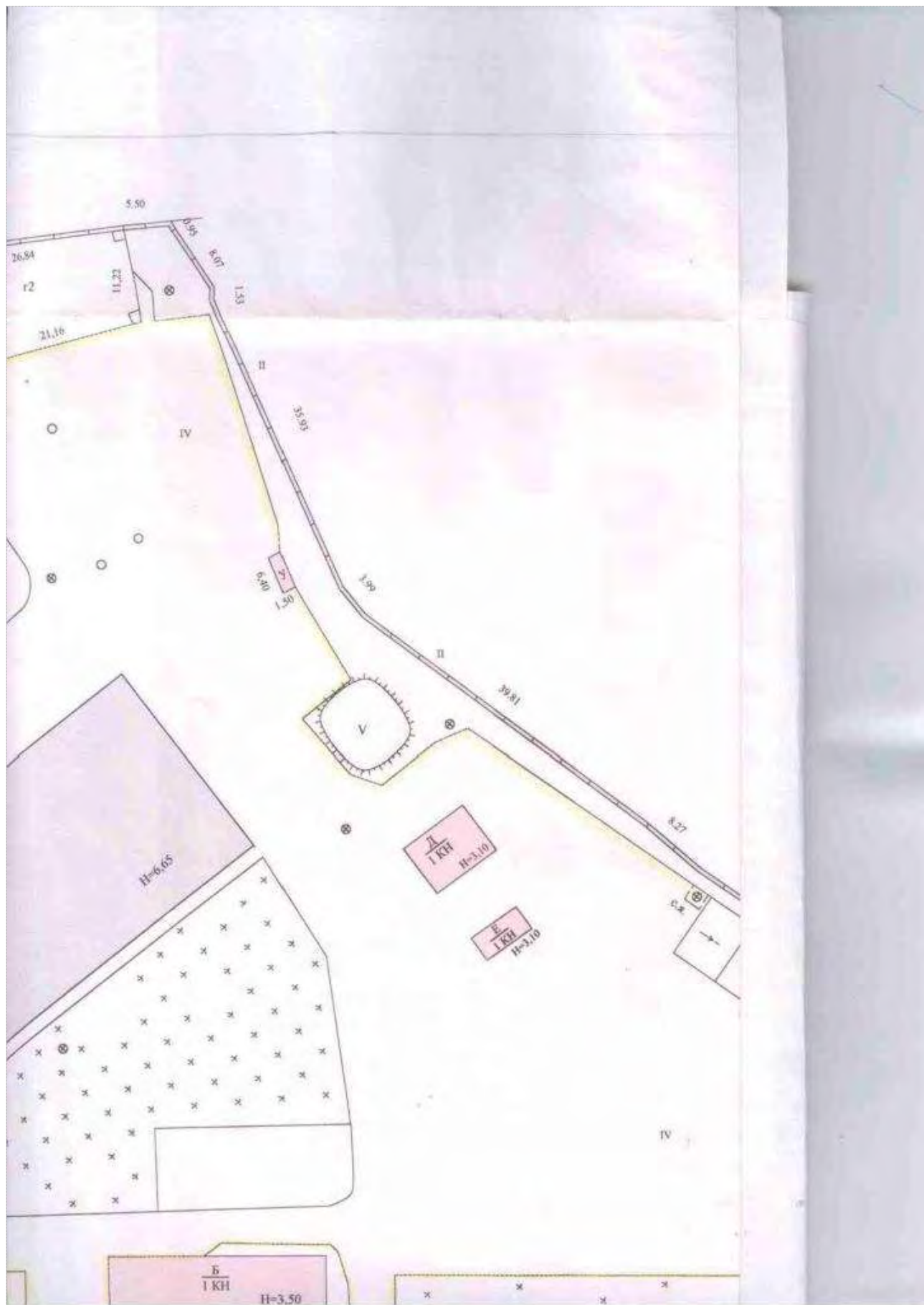
1. Количество корпусов	6
2. Этажность застройки	1,2
3. Объем зданий, куб.м	15 305
4. Общая площадь, кв.м	2731,67
5. Стоимость восстановительная, руб.	12 229 045
6. Стоимость действительная, руб.	8 540 433

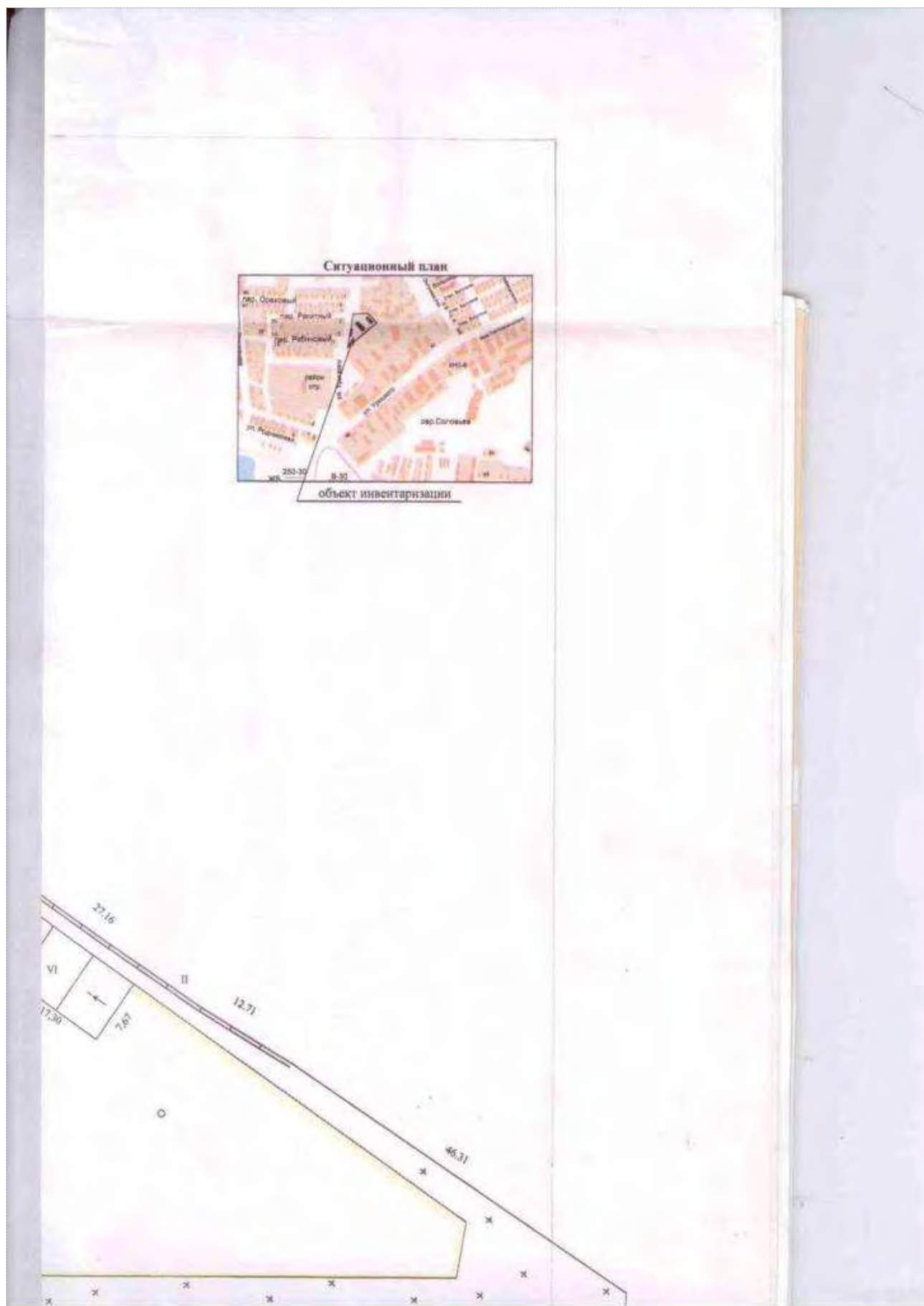
III. Экспликация земельного участка (в кв.м.)

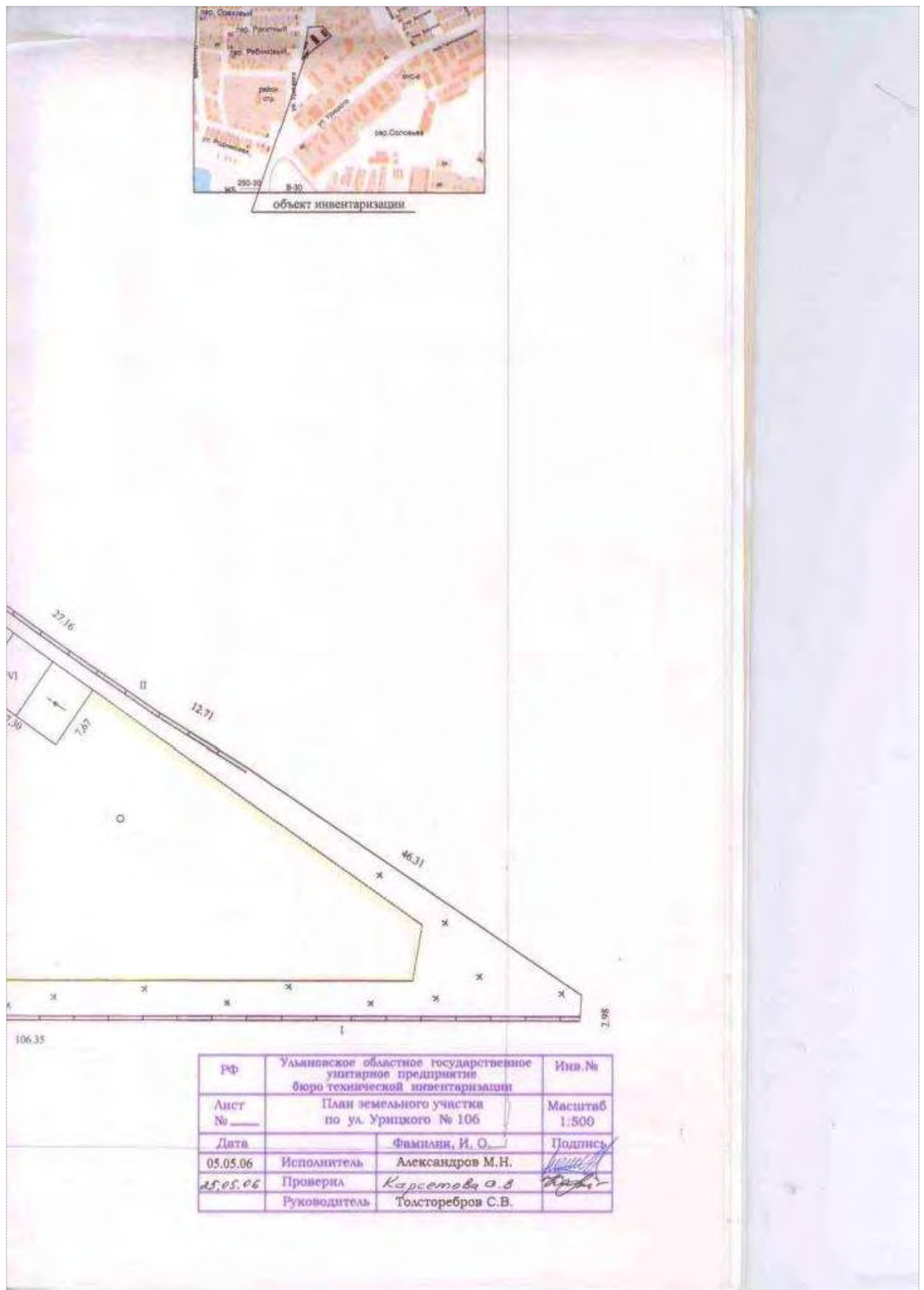
Дата записи	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА						
	по земле-отводным документам	по фактиче-скому ис-пользованию	застроен-ная площадь	незастроен-ная площадь	в том числе		
					замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6	7	8
31.05.06	16013,2	16013,2	3097,52	12915,68			











IV. Характеристика служебных строений и сооружений

Лите- ра	Наименование	Чис- ло эта- жей	Описание основных конструктивных элементов					Благо- устрой- ство	Пло- щадь, кв.м	Объём, куб. м	Стоимость, руб		
			фундамент	стены	перекрытия	кровля	восстано- вительная				из- нос, %	дейст- вительная	
Г1	Беседка 75.24.041014.11.0188030010		Метал. ст.	Дерев. барьер	-	железо		10,39	-	7 493	15	6 369	
Г2	Навес-эстакада 73.24.041014.11.0188030011		Бетон. блоки	Сетка- рабица	-	Оцинк. железо		312,77	-	466 814	10	420 133	
У	Уборная		Бутовый	кирпичные	Деревян.	мягкая		9,60	24	29 343	25	22 007	
I	73.24.041014.11.0188030007 Забор		Кирпичный						446,04		249 620	30	174 734
II	Забор 75.24.041014.11.0188030007		Ж/бетонные панели						332,21		146 934	15	124 894
III	Ворота 73.24.041014.11.0188030007		Сетка рабица						23,03		7 068	25	5 301
IV	73.24.041014.11.0188030008 Польезные бетонные дороги		Подстилающий слой: щебень. Покрывает: цементно-бетонное						5392,34		1 827 687	40	1 096 612
V	75.24.041014.11.0188030009 Пожарный резервуар		Подземный, прямоугольный, ж/бетонный							250	464 860	45	255 673
VI	Эстакада 73.24.041014.11.0188030012		Бетонные блоки		Бетон				132,69		162 709	30	113 897
VII	Ворота 73.24.041014.11.0188030007		Металлические						8,14		12 491	35	8 119
С.Я.	Сливная яма		Бетонная							12	30 238	35	19 655

Инвентаризатор Конкина Н.А.

Проверил Карзанова А.Ю.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на **Здание** Лит. **A A1**
производственно – складского корпуса

расположенного по адресу ул. Урицкого, № 106

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030001

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1974

Число этажей 2

Кроме того имеется антресоли

Объем, куб. м 11 799

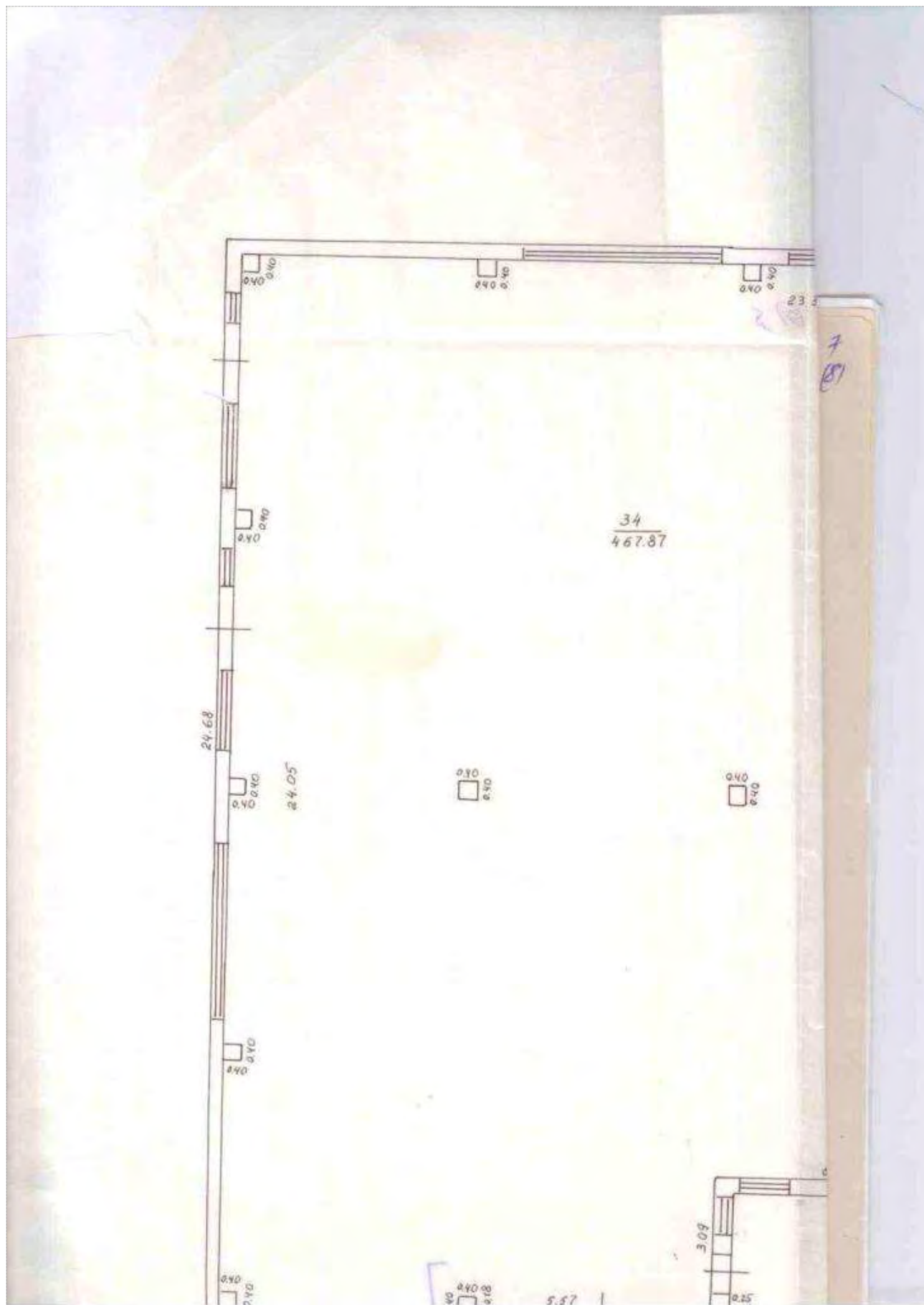
Общая площадь, кв. м 1 934,40

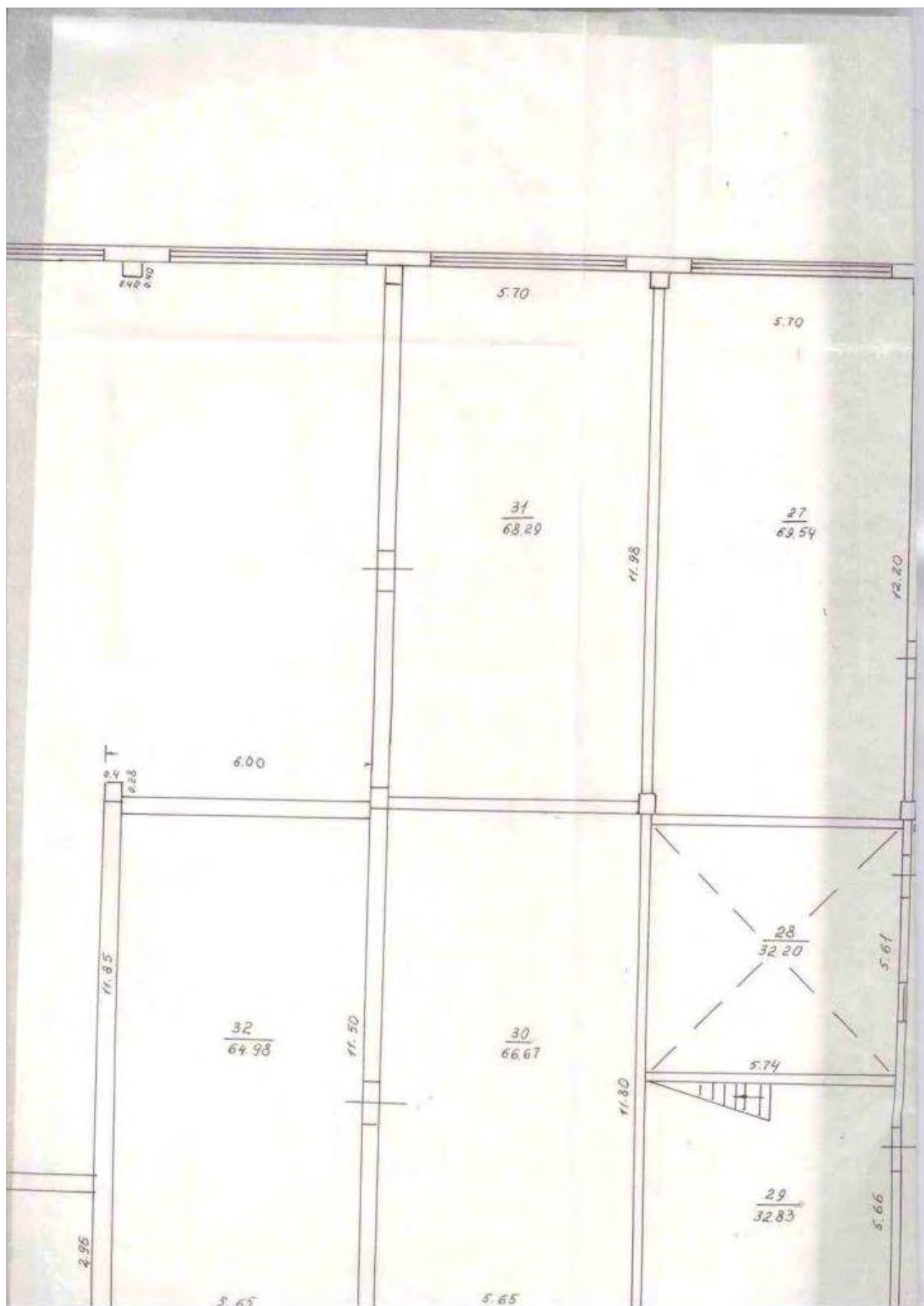
II. Классификация помещений (кв.м)

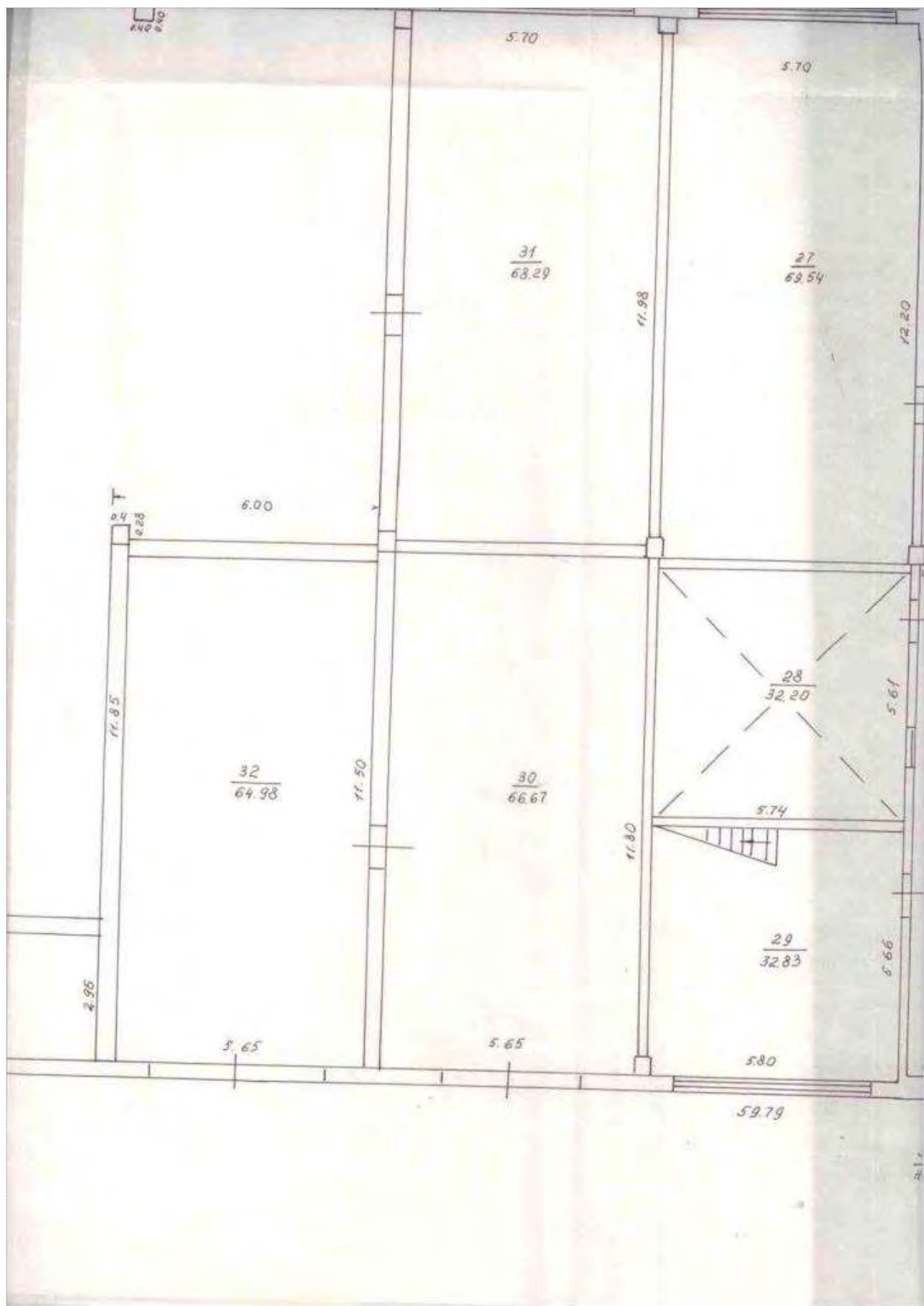
Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	670,11	603,06		131,65	332,42							197,16		1934,40

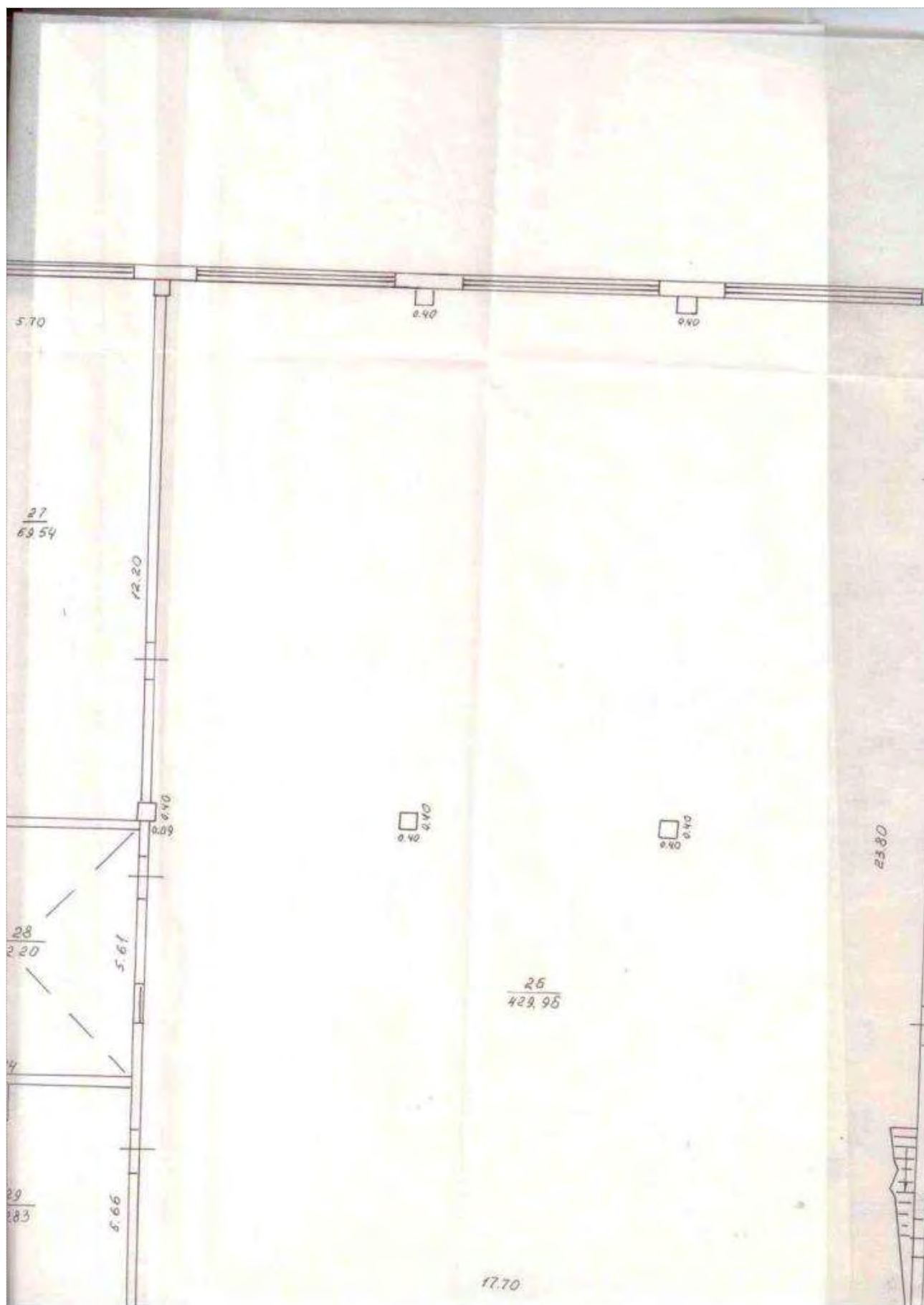
[illegible]

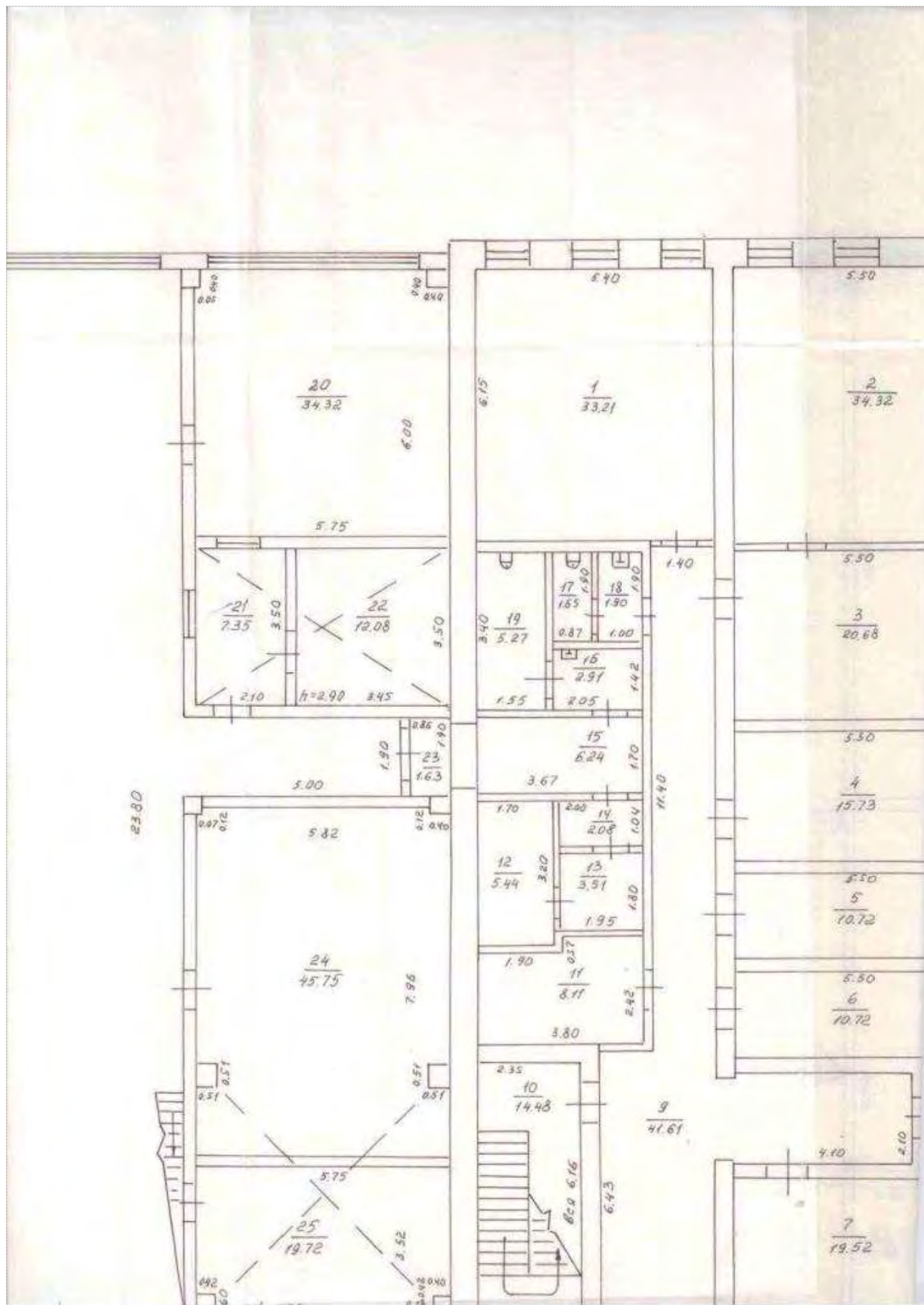
Проверил
Карзанова А.Ю.

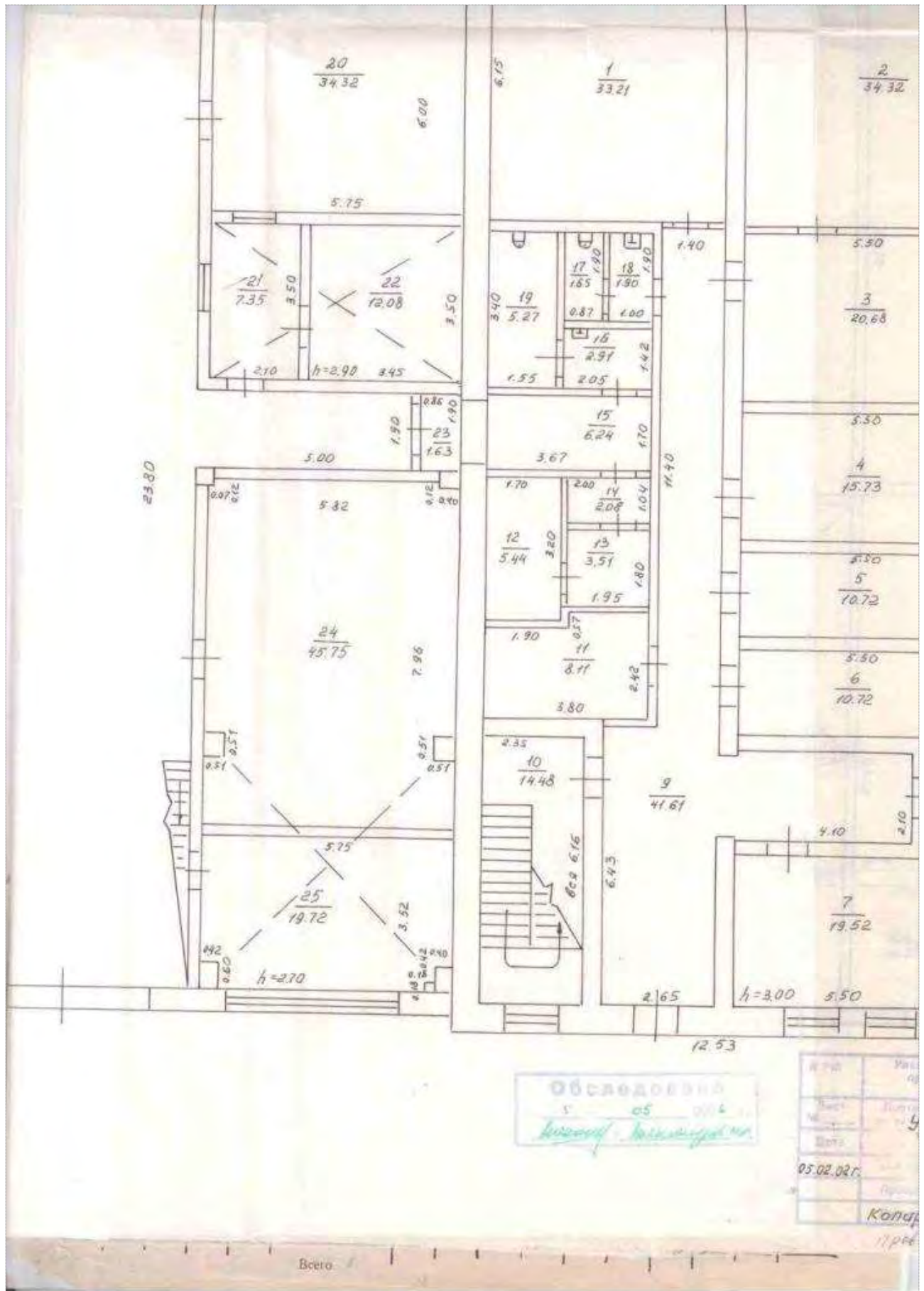


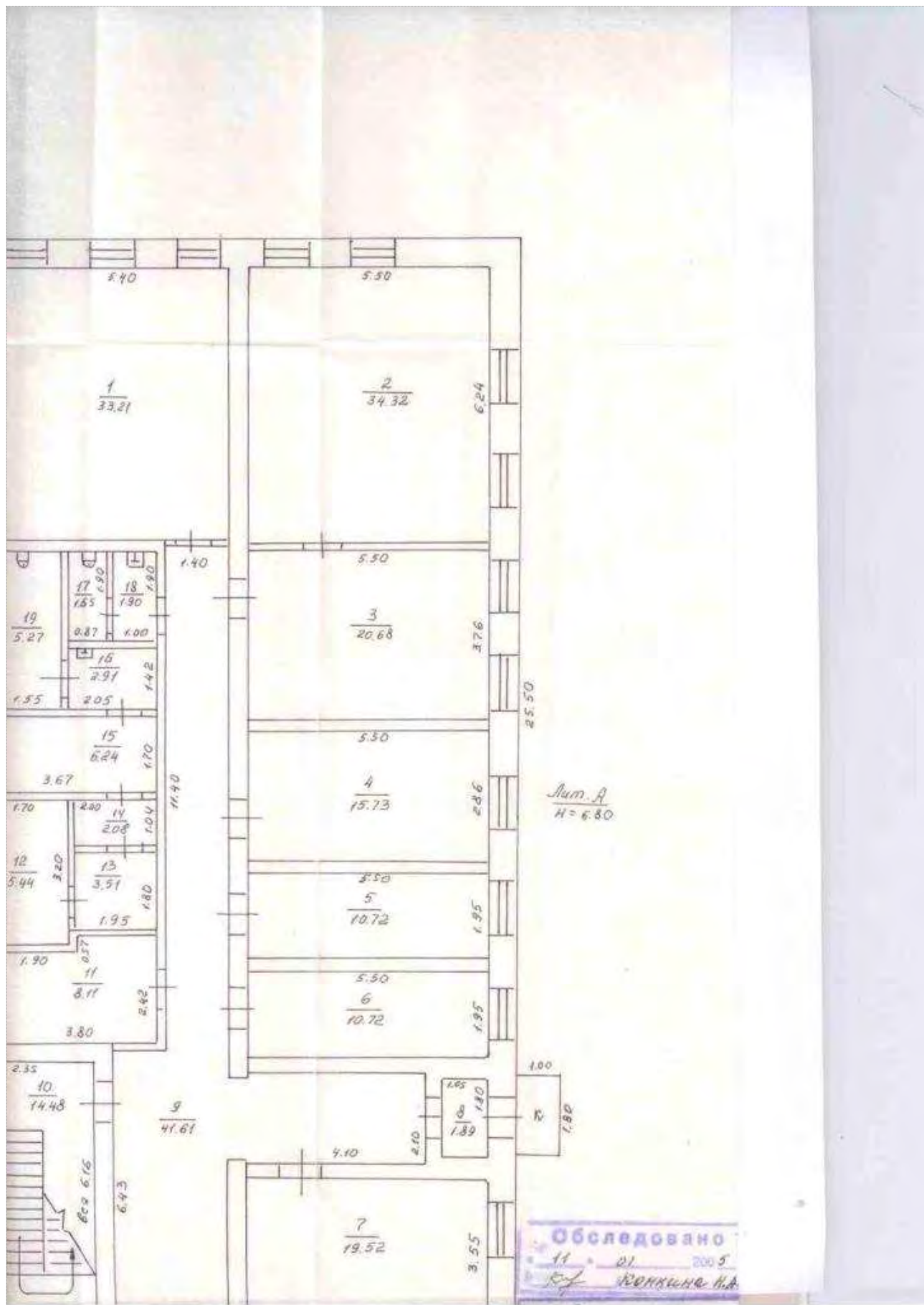


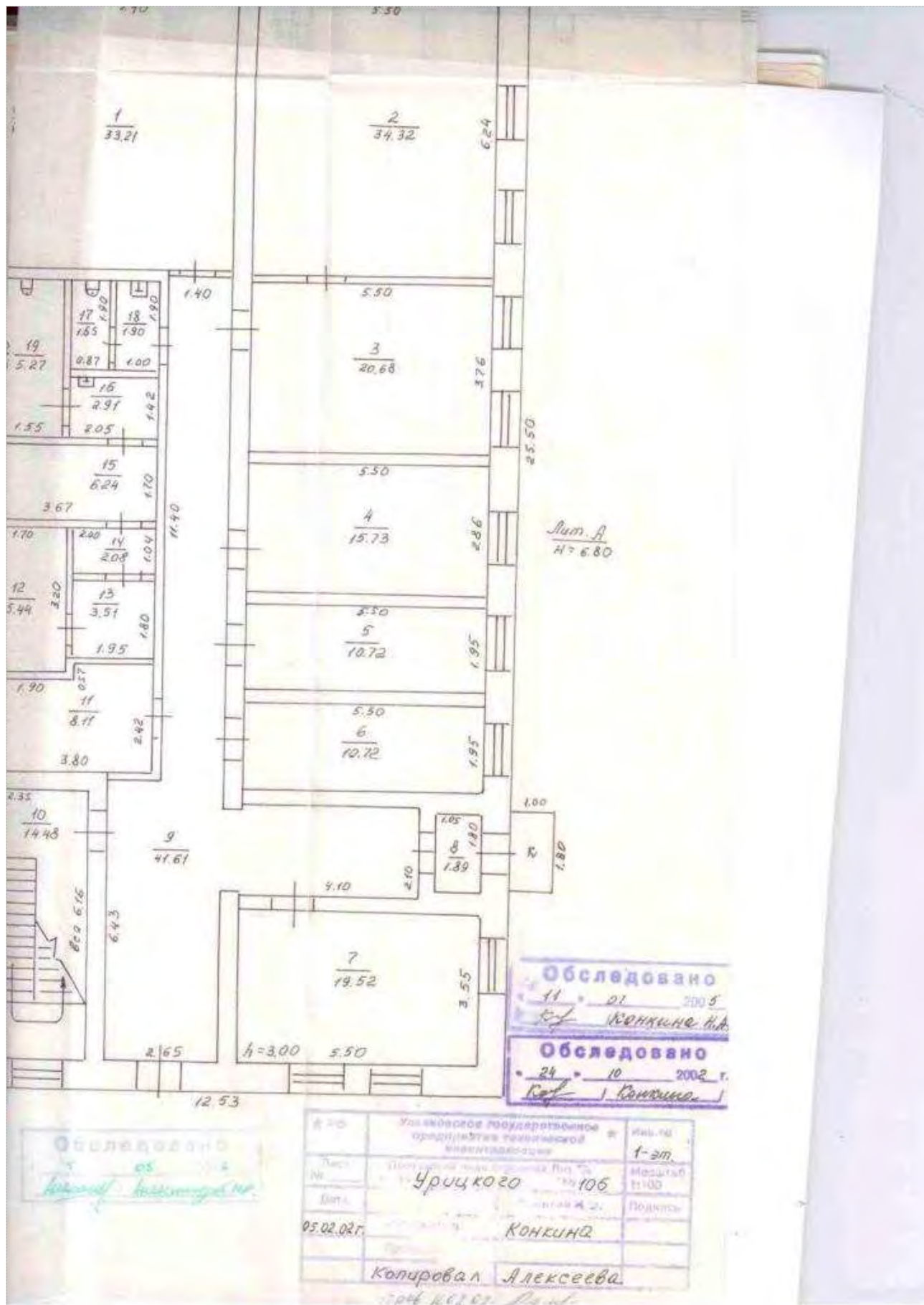


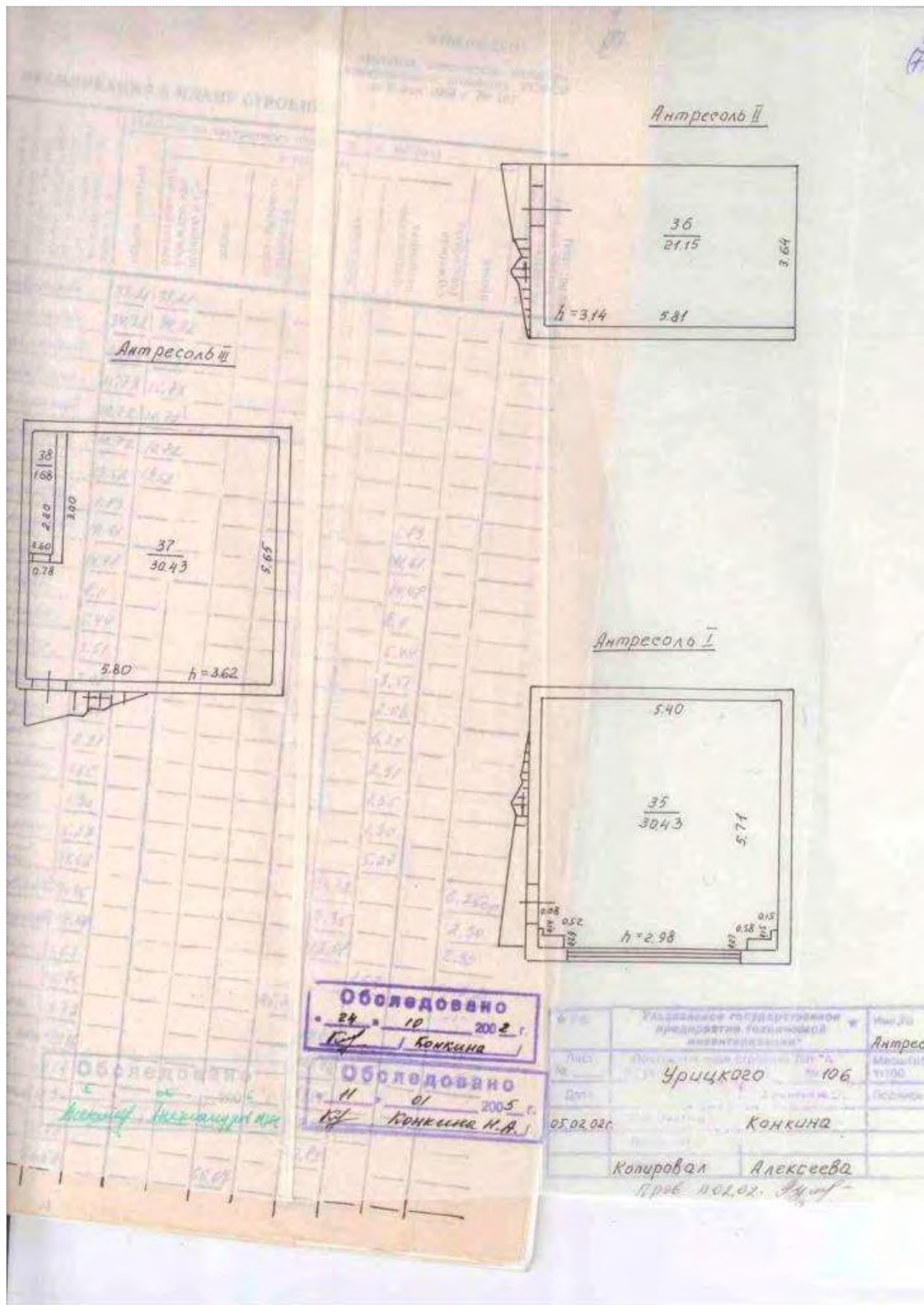


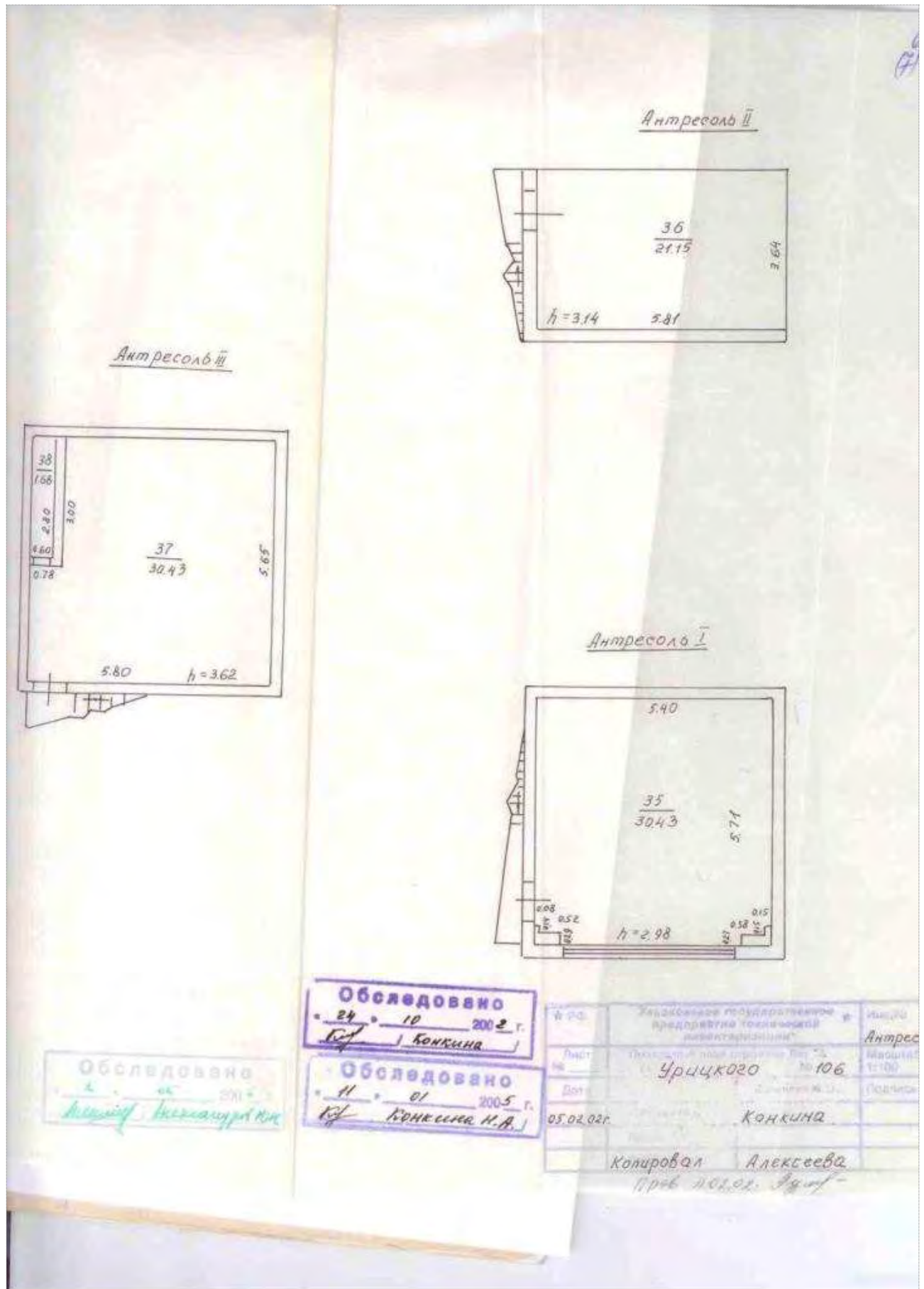












7
81

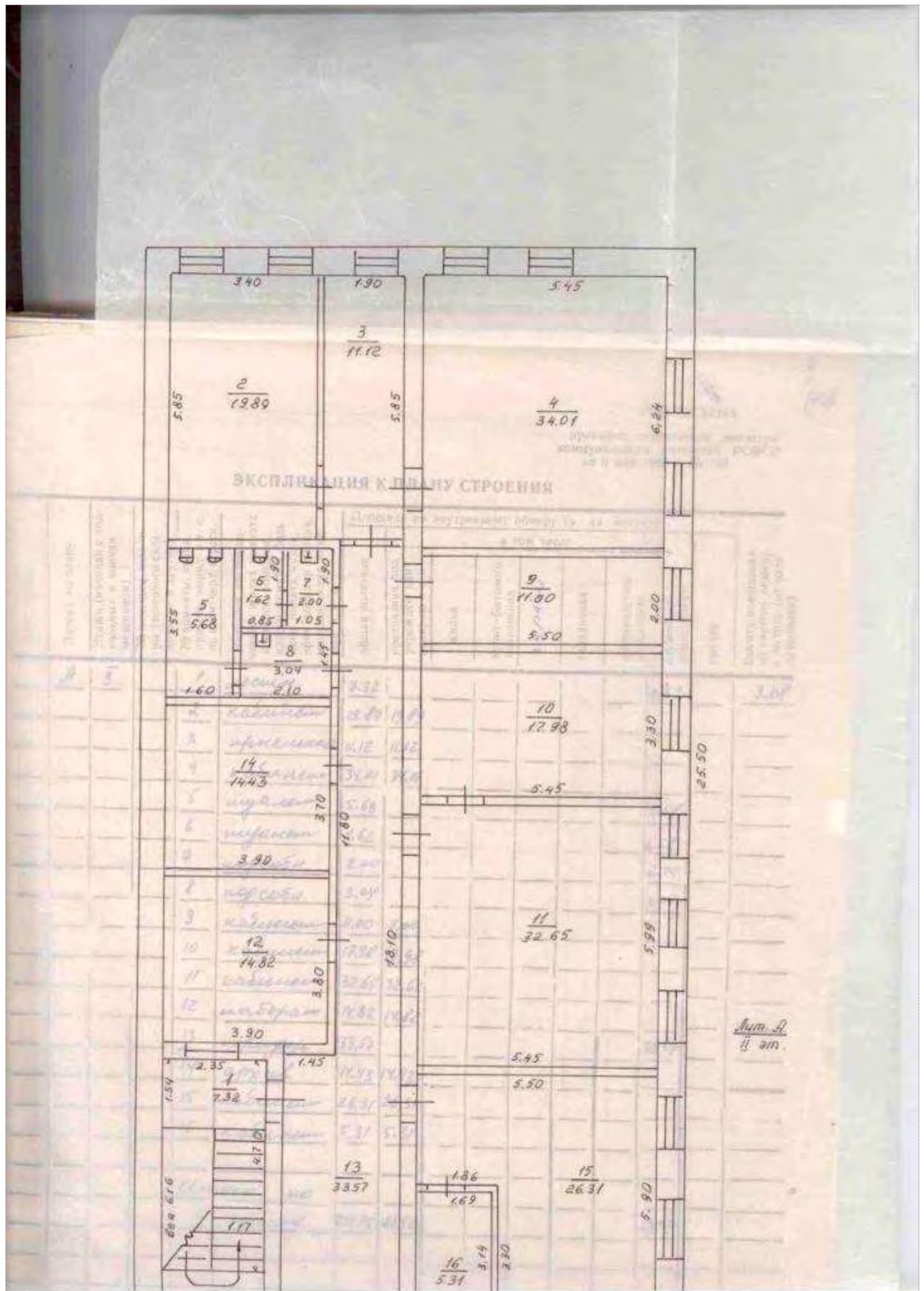
УТВЕРЖДЕНА

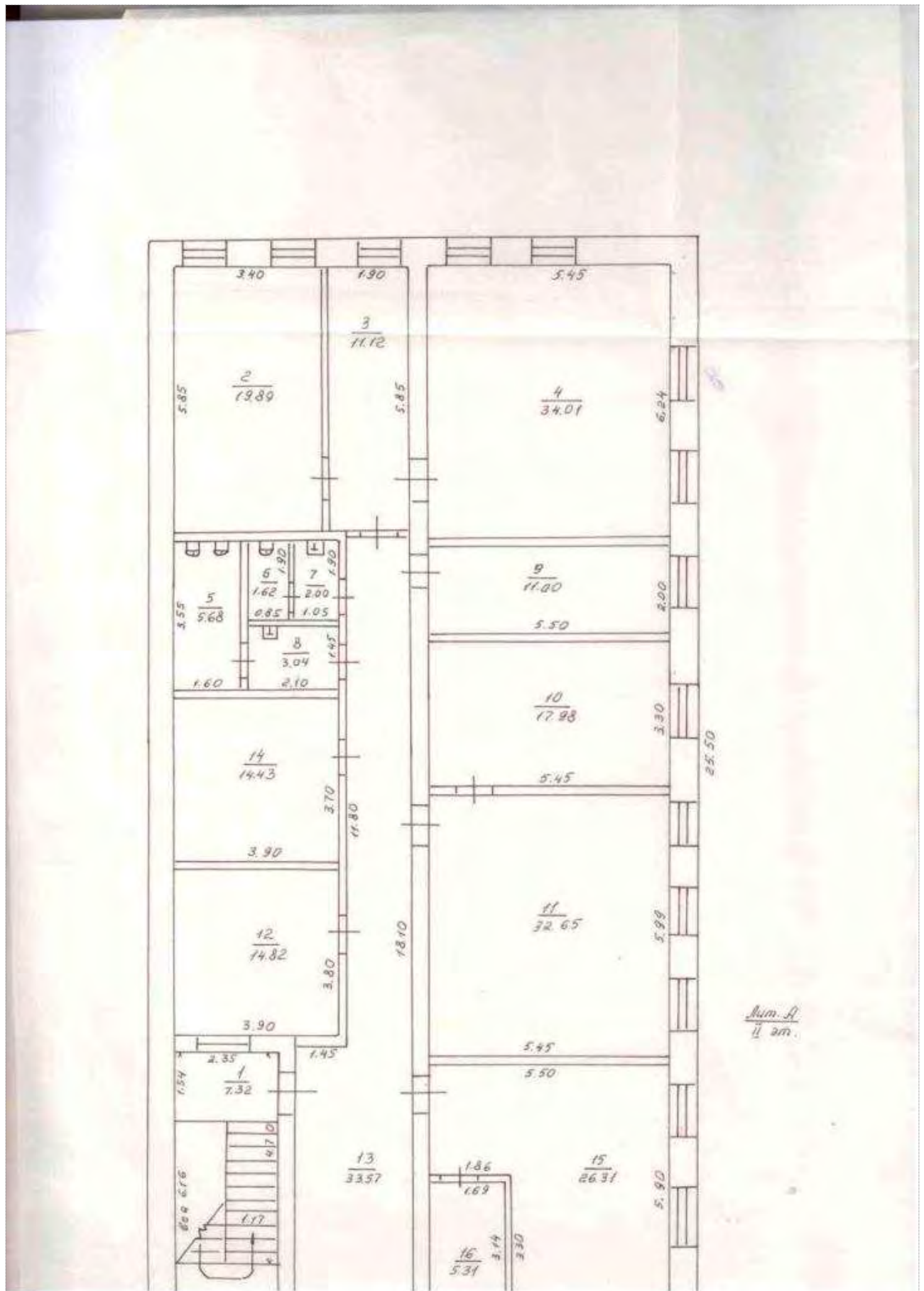
приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 6 мая 1968 г. № 167

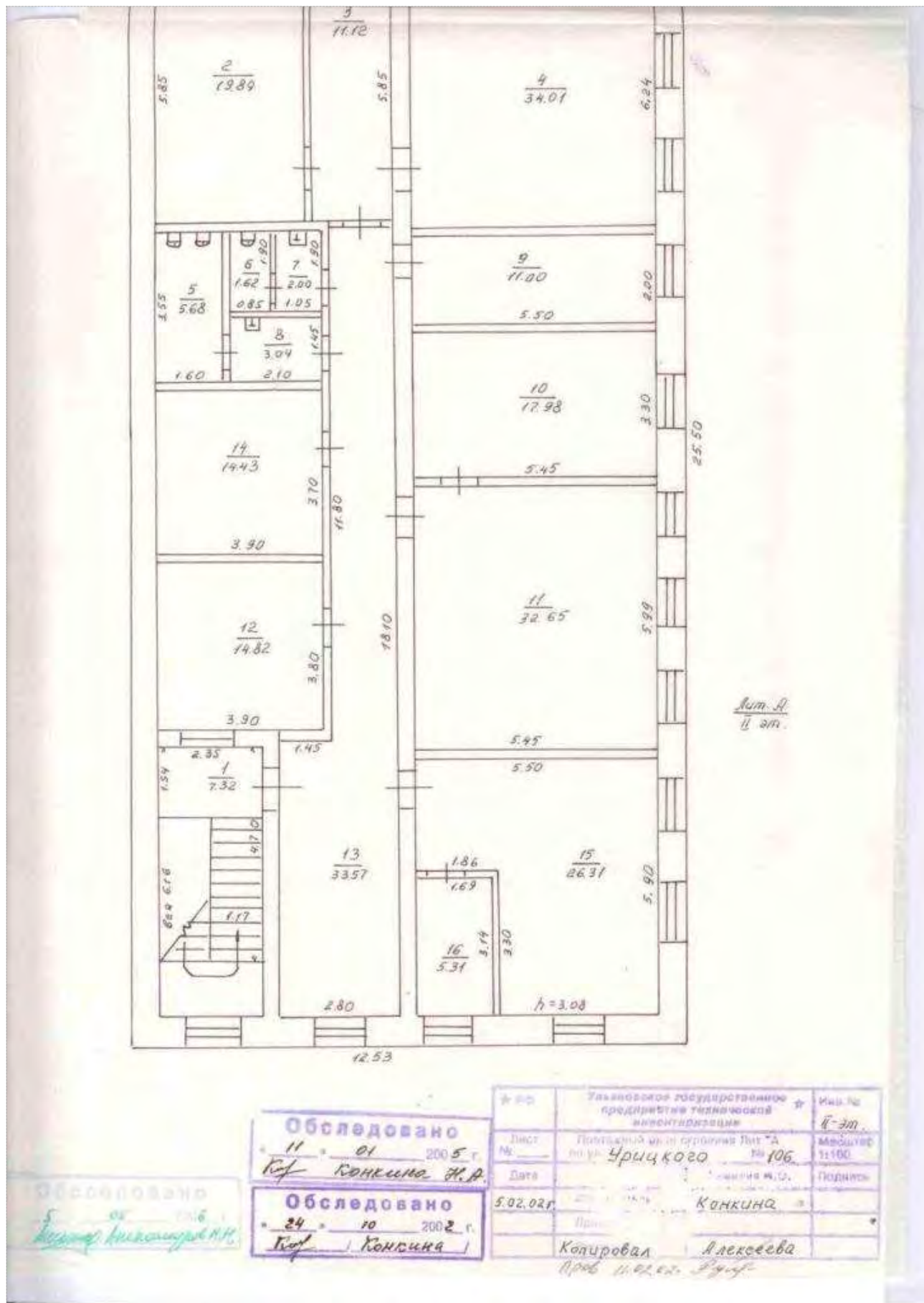
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Дата записи	Литера по плану	Этажи (или часть с под- польем и чердаком) мезонином	Объем помещений, вклю- чая (устройство скла- да, цеха и др.)	Назначение частей об- щественных помещений: жилая комната, конторское помеще- ние, класс, комната, буфет, проектная кухня, приемная, зал, ванная, туалет, склад, поме- щение и т. п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)										Высота помещений по внутреннему обмеру в метрах (от пола до потолка)
					общая полезная	пределаемая, под- учрежденная или предварительная и т. п.	жилая	кухня-буфетная разделочная	приемная	складовая	процессуальная, подсобная	служебная (подсобная)	прочая		
	A	I	1	кабинет	33,21	33,21									3,00
			2	кабинет	34,32	34,32									
			3	кабинет	20,68	20,68									
			4	лаборант.	11,73	11,73									
			5	кабинет	10,72	10,72									
			6	кабинет	10,72	10,72									
			7	кабинет	19,52	19,52									
			8	машинный	1,89							1,89			
			9	коридор	4,61							4,61			
			10	лестнич.	14,48							14,48			
			11	подсобн.	8,11							8,11			
			12	подсобн.	5,44							5,44			
			13	подсобн.	3,51							3,51			
			14	подсобн.	2,08							2,08			
			15	коридор	6,24							6,24			
			16	подсобн.	2,91							2,91			
			17	подсобн.	1,65							1,65			
			18	подсобн.	1,90							1,90			
			19	подсобн.	5,27							5,27			
	A		20	моторный цех	34,32					34,32				6,25 ср.	
			21	аккумулятор.	7,35					7,35				2,90	
			22	аккумулятор.	12,04					12,04				2,90	
			23	коридор	1,63						1,63			ср. 6,25	
			24	склад	45,75					45,75				-1-	
			25	Зал цеха	19,72					19,72				2,70	
			26	ремонт. цех	42,96					42,96				ср. 6,25	
			27	монитор. зона	69,54					69,54					
			28	адресатная	32,20					32,20					
			29	кузница	32,83					32,83					
			30	параш.	66,67					66,67					
				Всего											

[illegible]







УТВЕРЖДЕНА

приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 6 мая 1968 г. № 167

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Дата записи	Литера по плану	Этаж (различия с поэтажными и поэтажными)	Назначение помещений (в том числе)	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)										Высота помещений по внутреннему обмеру в метрах (от пола до потолка)
				общая полезная	в том числе								прочая	
					предназначенная под учреждение культуры и т.п.	жилая	кухня-бытового назначения	2-я/3-я/4-я	складовая	производственная, за исключением	служебная (неиспользуемая)			
	A	I	1 лестнич.	7.32								7.32	3.08	
			2 кабинет	19.89	19.89									
			3 приемная	11.12	11.12									
			4 кабинет	34.01	34.01									
			5 музей	5.68								5.68		
			6 музей	1.62								1.62		
			7 корсоби.	2.00								2.00		
			8 корсоби.	3.04								3.04		
			9 кабинет	11.00	11.00									
			10 кабинет	17.98	17.98									
			11 кабинет	32.65	32.65									
			12 лаборат.	14.82	14.82									
			13 коридор	33.57								33.57		
			14 архив	14.43	14.43									
			15 кабинет	26.31	26.31									
			16 кабинет	5.31	5.31									
			Итого по I этажу	240.75	177.52							132.23		
			Всего по зданию	1851.10	342.42		131.65	603.00	620.11	192.16				
			Всего											

10

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание столярной мастерской Лит. Б

расположенного по адресу ул. Урицкого, № 106

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030002

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1973

Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 572

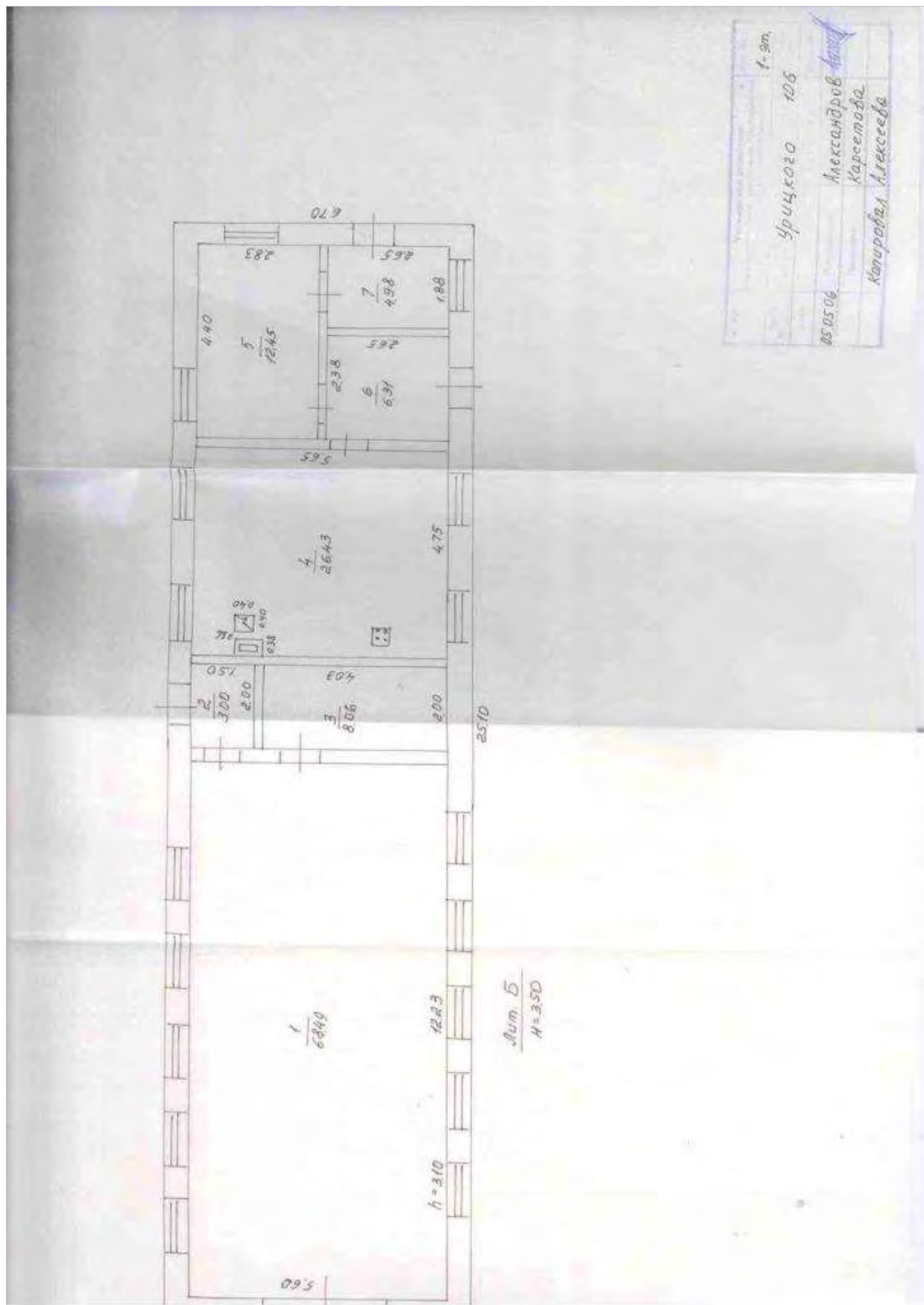
Общая площадь, кв. м 129,72

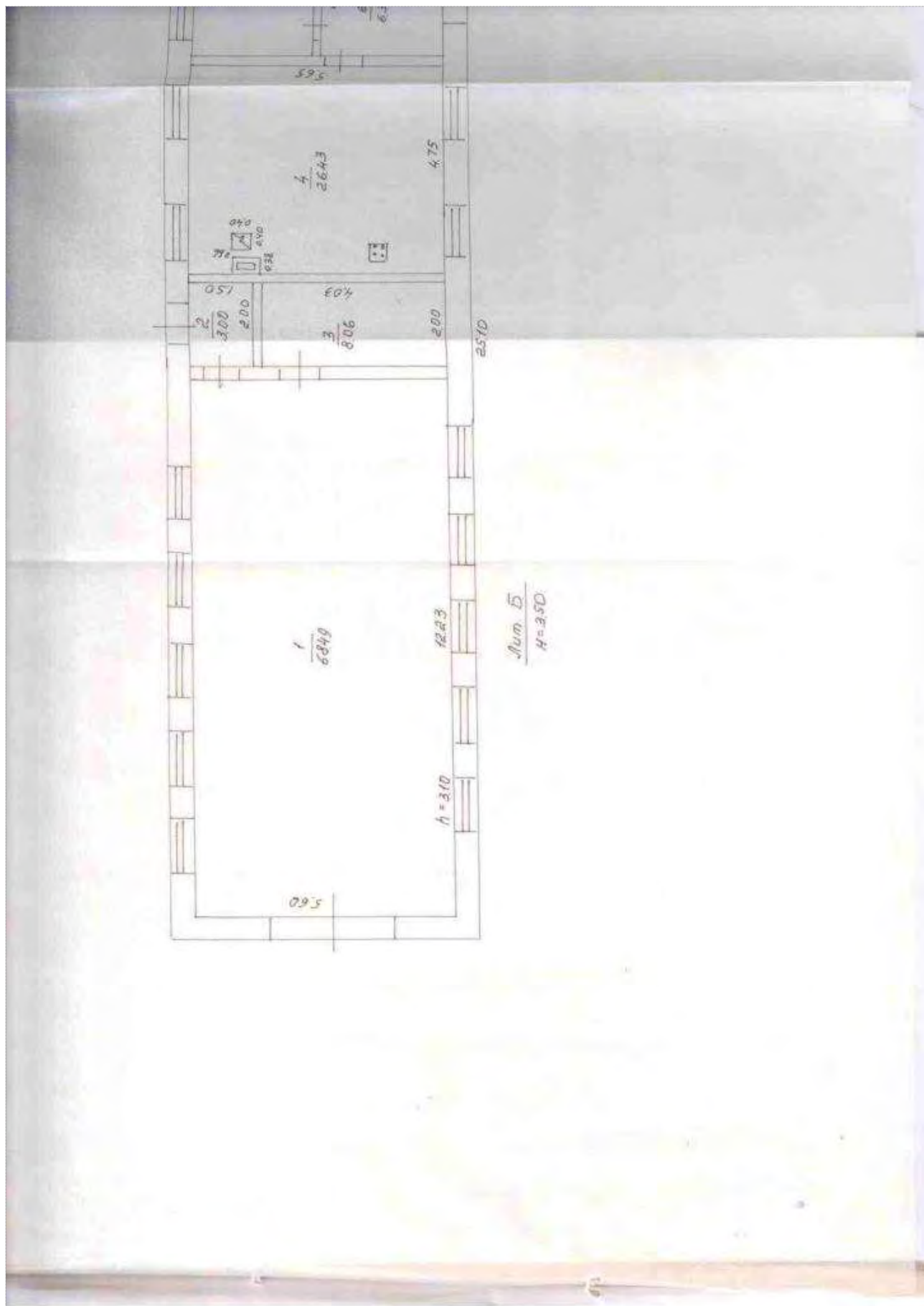
II. Классификация помещений (кв.м)

Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	94,92											34,80		129,72

[illegible]

Проверил





приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 6 мая 1968 г. № 167

Дата записи	Литера по плану	Этаж (начиная с подвалов и кончая чердаком)	Наименование помещений (торгового склада, почтового и других)	Назначение помещений (жилая комната, конторск. помещение, класс, комната, больница, палата, кухня, прач., коридор, ванная, магазин, склад, помеш. и т. п.)	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Высота помещений по внутреннему обмеру в метрах (от пола до потолка)	
					общая полезная	в том числе							прочая
						пределаем, под устройством канализации и т. п.	жилая	культ.-бытовое назначение	складочная	производствен. назначения	служебная (подсобная)		
	Б	I	1	Складск. помещ.	62.49					62.49		3.10	
			2	коридор	3.00						3.00		
			3	кор. собн.	8.06						8.06		
			4	жилая комн.	26.13					26.13			
			5	кор. собн.	12.45						12.45		
			6	коридор	6.31						6.31		
			7	коридор	4.98						4.98		
			Итого		129.72					129.72	34.80		

Всего

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТАна Здание гаража на 10 автомашин Лит. В В1расположенного по адресу ул. Урицкого, № 106Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030003**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**Год постройки 1973Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 2554Общая площадь, кв. м 574,69**II. Классификация помещений (кв.м)**

Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		16,44		516,08								42,17		574,69

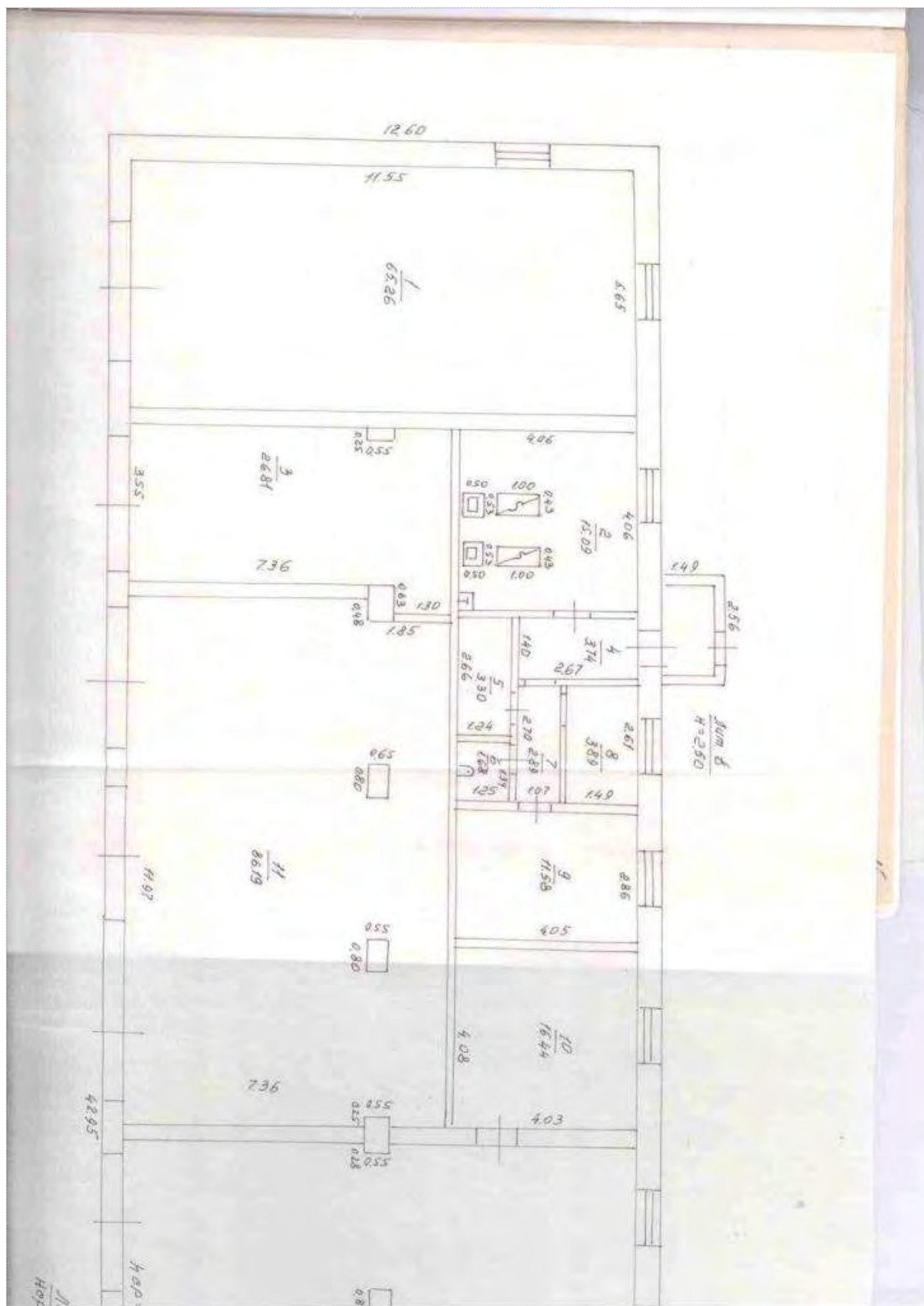
III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

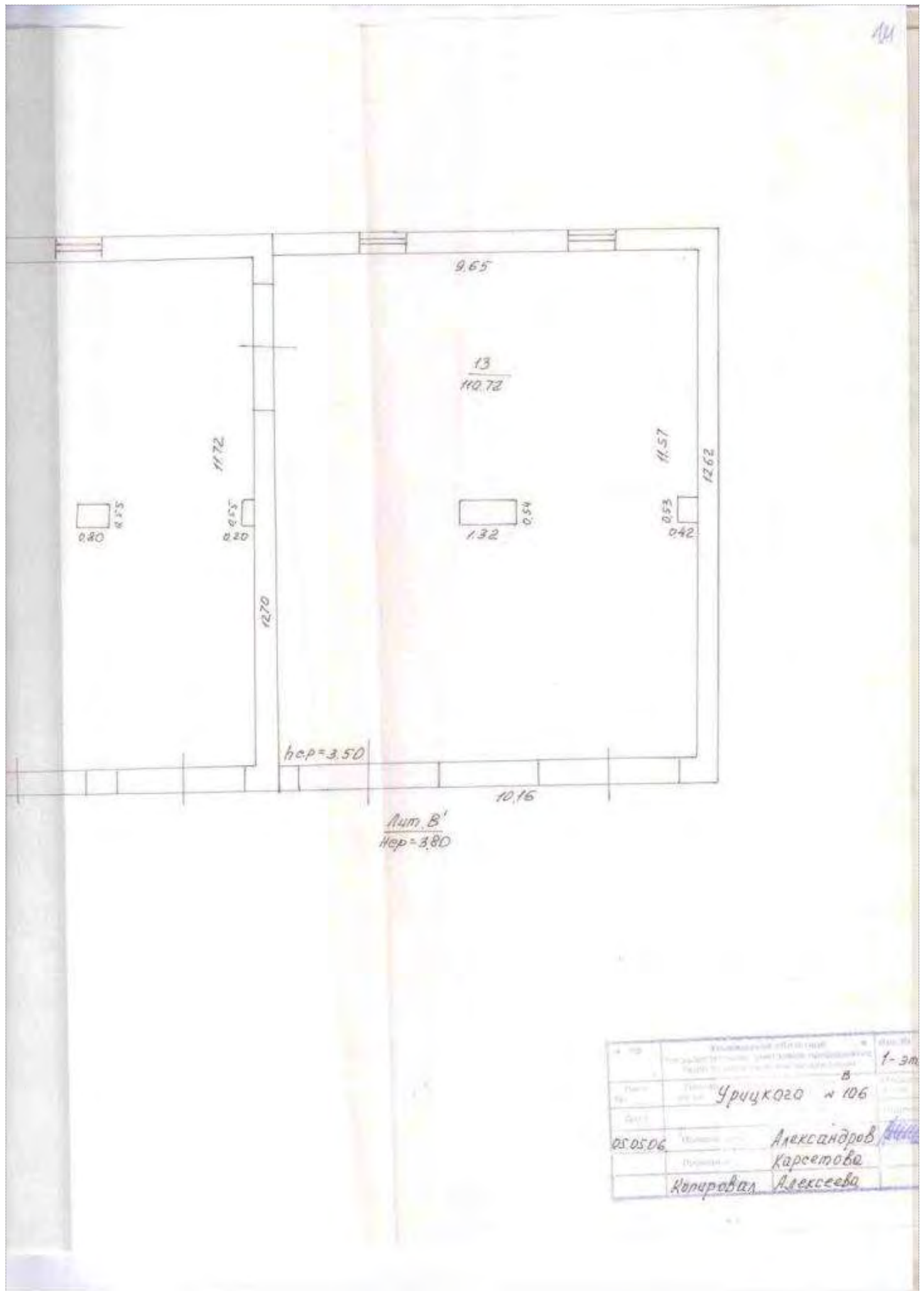
Лите- ра	Наименование	Описание основных конструктивных элементов					Благоустройство				Объем, куб. м	Стоимость, руб		
		фундамент	стены	перекрытия	кровля	отоп- ление	водо- провод	канали- зация	электр.	восстано- вительная		из- нос, %	действии- тельная	
В	Здание гаража на 10 автомашин	Бутовый	Кирпич	Ж/бетон	Мягкая	+	+	+	+	2065	1 123 963	26	831 732	
В1	Пристрой	Бетон	Кирпич	Ж/бетон	Мягкая	+	-	-	+	489	353 113	20	282 490	
в	Тамбур	Бетон	Кирпич	Деревян.	Железо	-	-	-	+	10	5 357	15	4 554	

Дата обследования 05 мая 2006 г.

Инвентаризатор Конкина Н.А.

Проверил Карзанова А.Ю.





приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 6 мая 1968 г. № 167

Beero

233

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТАна Здание склада Лит. Драсположенного по адресу ул. Урицкого, № 106Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030004**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**Год постройки 1974Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 166Общая площадь, кв. м 41,66**II. Классификация помещений (кв.м)**

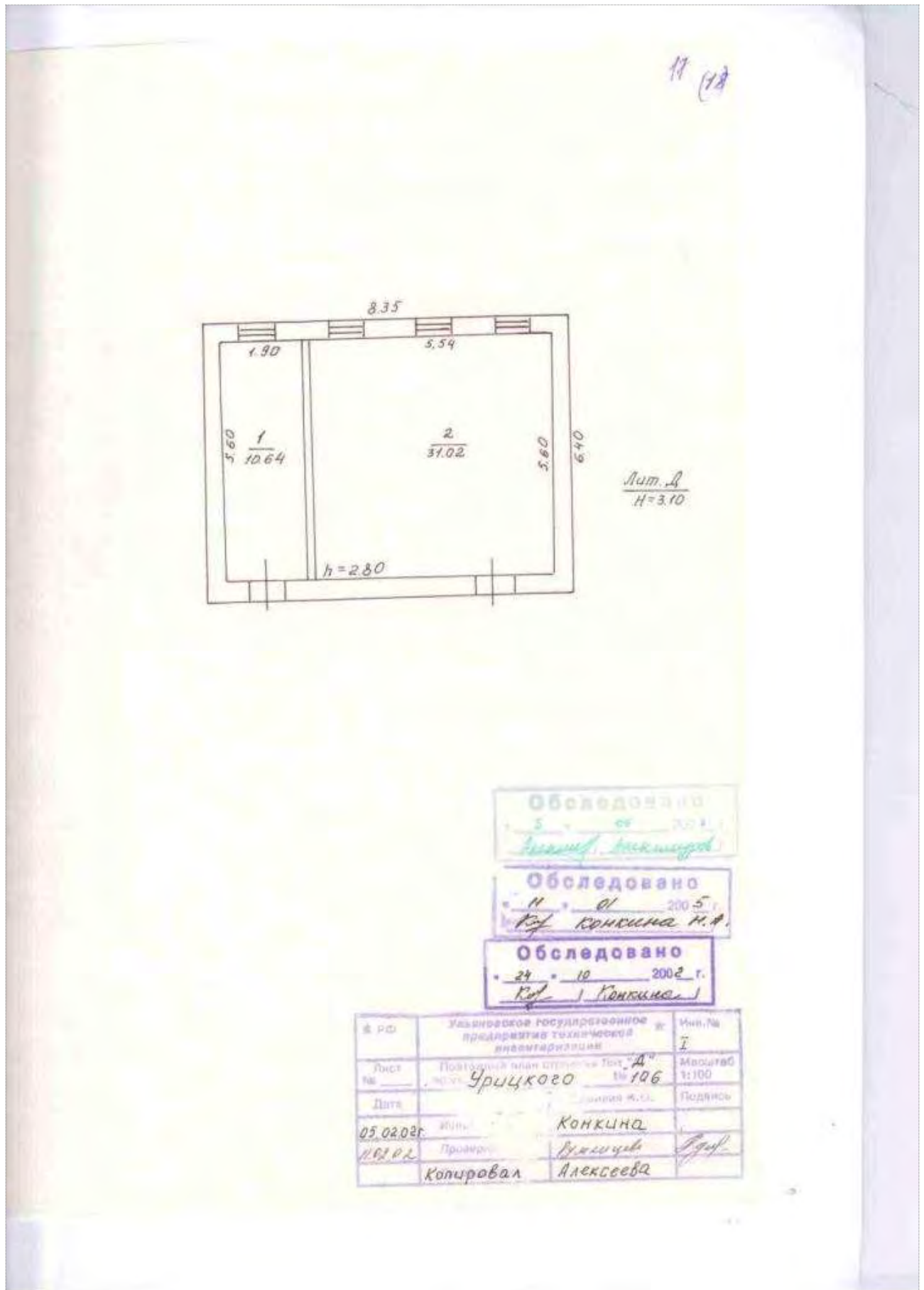
Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		41,66												41,66

[illegible]

Дата обследования	05 мая	2006 г.
-------------------	--------	---------

Инвентаризатор Конкина Н.А.

Проверил
Карзанова А.Ю.



УТВЕРЖДЕНА

18

приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 6 мая 1968 г. № 167

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Дата записи					Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)										Высота помещений по внутреннему обмеру в метрах (от пола до потолка)
Литера по плану					в том числе								прочая		
					общая полезная	предназнач. под усадебные, хоз. постройки и т.п.	жилая	кухня-бытового назначения	складочная	производствен. назначения	служебная (подсобная)				
Д	1	1	склад	10.64						10.64					2.80
		2	склад	31.02						31.02					
		Итого			41.66					41.66					

Всего

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТАна Здание склада Лит. Ерасположенного по адресу ул. Урицкого, № 106Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030005**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Год постройки _____

Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 71Общая площадь, кв. м 15,39**II. Классификация помещений (кв.м)**

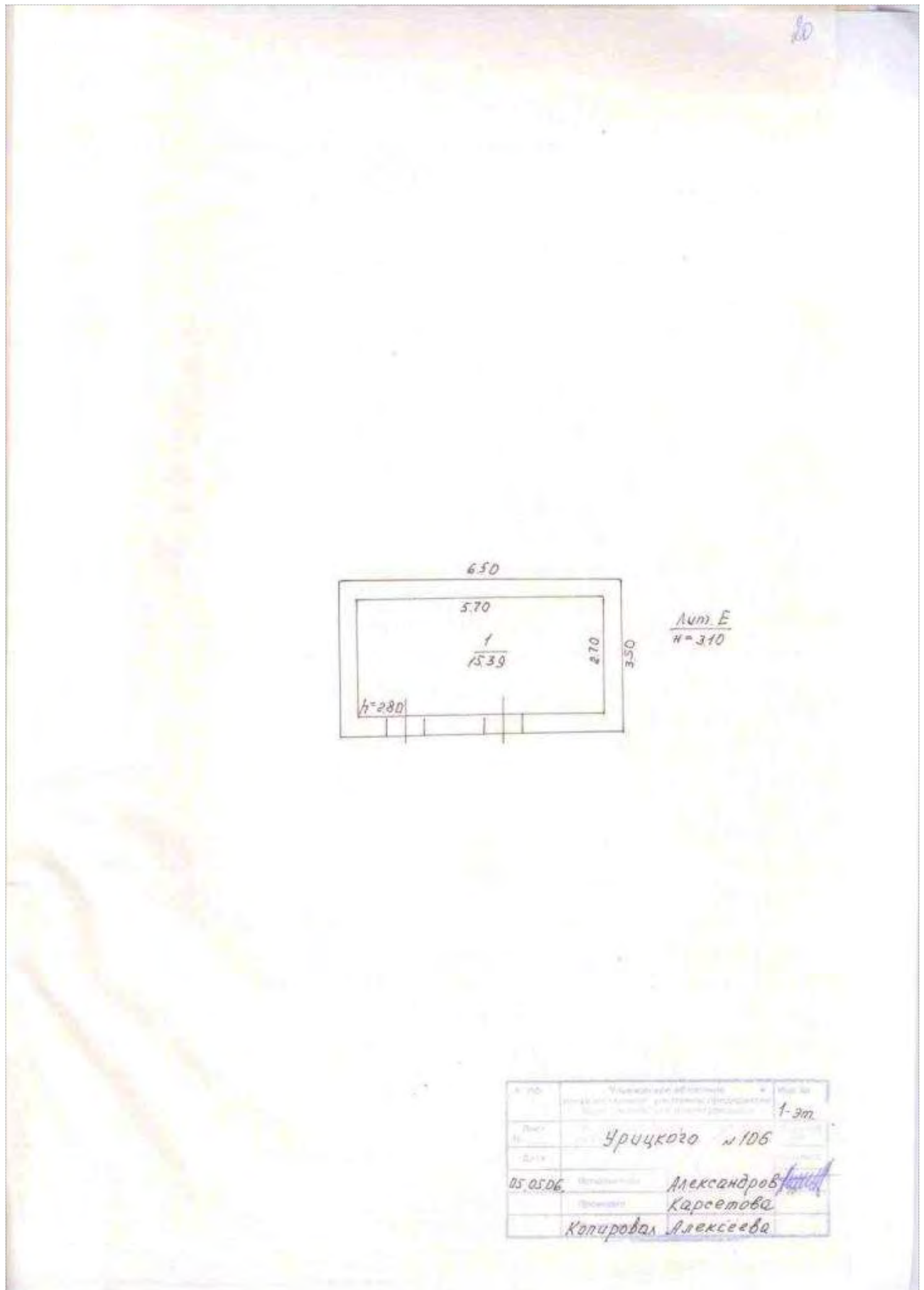
Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		15,39												15,39

[illegible]

Дата обследования 05 мая 2006 г.

Инвентаризатор Конкина Н.А.

Проверил Карзанова А.Ю.



приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 6 мая 1968 г. № 167

[illegible]

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание Лит. Ж
трансформаторной подстанции

расположенного по адресу ул. Урицкого, № 106

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 041014 : 11 : 0188030006

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки

Число этажей 1

Кроме того имеется

Объем, куб. м 143

Общая площадь, кв. м 35,81

II. Классификация помещений (кв.м)

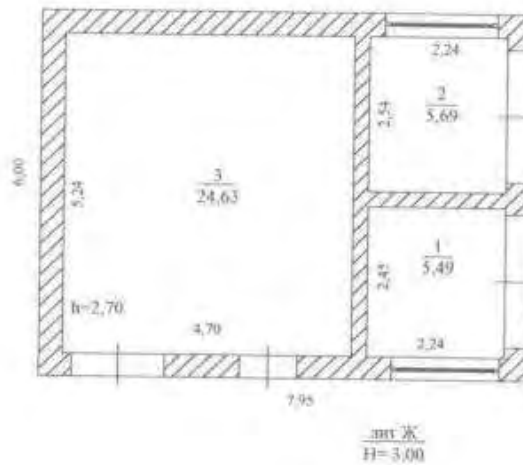
Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Трансформаторная	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
											35,81			35,81

[illegible]

Дата обследования 05 мая 2006 г.

Инвентаризатор *Конкина Н.А.*

Проверил Карзанова А.Ю.



Р Ф	Ульяновское областное государственное утилитарное предприятие бюро технической инвентаризации	Изм. №
Лист №	Поттравный план строения лит. " Ж по ул. Урицкого № 106	Масштаб 1:100
Дата	Фамилия И. О.	Подпись
Исполнитель	Ковкина Н.А.	
Вед. инженер	Гуманова В.Г.	
Руководитель	Копцова А.А.	

Информация к техническому

протокол технического обследования
коммунального имущества ГО ФГП
от 10 июля 2008 г. № 02

24

Дата осмотра	Литера по плану	Этаж (этажи и (или) иная часть здания)	№ помещения (помещения) в здании, в котором находится объект	№ комнаты, кухни, прихожей, коридора и т.п. в составе части объекта	Назначение помещений: вилла, комната, квартира, кабинет, офис, кухня, прихожая, ванная, туалет, коридор, балкон, лоджия, терраса, гараж, и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру в кв. метрах							Сумма площадей по внутреннему обмеру в кв. метрах (итого)		
						общая полезная	в том числе								
							принадлежит обществу собственников помещений в здании	жилая	трансформаторная	гараж	складовая	производственная	служебная (подсобная)	прочая	
11.02.07	Ж	1		1	ТРАНСФОРМАТОРНАЯ	5,49			5,49						5,70
				2	ТРАНСФОРМАТОРНАЯ	5,69			5,69						
				3	ТРАНСФОРМАТОРНАЯ	24,63			24,63						



Документы по земельному участку

Ф-1-4

Копия № 783
Юридическая служба: [подпись]

ДОГОВОР
№ 1/120
26 июля 2004 г.

Учреждена юстиции по государственной регистрации
прав на недвижимое имущество и сделок с ним
на территории Ульяновской области
Регистрационный округ № 01

Произведена государственная регистрация сделки
- 21 - августа 20 04 г.
№ регистрации 24-4-010640-056
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права
на безделье
Серия 01
Регистратор [подпись]
Подпись [подпись]

ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 24-4-010640 от 26.07.2004

Местоположение земельного участка:
г. Ульяновск, ул. Урицкого, 106 (ранее ул. Урицкого, 76а) в Ленинском
районе

г. Ульяновск

ДОГОВОР аренды земельного участка

На основании доверенности от 15.09.2003 г. № 2462-01, Комитет по управлению земельными ресурсами и землеустройству Администрации (мэрии) г. Ульяновска, в лице председателя Комитета Водлазко М.Н., действующий на основании Положения, утвержденного постановлением мэра г.Ульяновска №484 от 02.04.2002 г., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Открытое акционерное общество "Связьстрой-4"

(наименование юридического лица)

в лице **генерального директора Родимова В.Н.**

(должность, Ф.И.О. представителя Арендатора)

действующего на основании **Устава**

именуемый в дальнейшем «Арендатор», на основании Постановления мэра г. Ульяновска от «10» 11 2003г. №2674 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым планом 73:24:04 10 14:11

(часть участка) из земель **поселений**

(категория земель)

площадью 16013,2 (шестнадцать тысяч тринадцать целых и две десятых) кв.м (в том числе: застроенная площадь - 3097,52 кв.м и 1390,4 кв.м - до начала строительства дороги к строящему мосту через реку Волгу), находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): г.Ульяновск, ул. Урицкого, 108 (ранее ул. Урицкого, 76а) в Ленинском районе, (далее - Участок), для использования: под производственной базой, в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся 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 после расторжения или истечения срока договора аренды арендатор не освободил земельный участок либо освободил его несвоевременно;

2.1.6. Требовать уплаты неустойки (пени, штрафы) 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;
- нарушения других условий Договора.

2.1.8. Устанавливать ограничения права аренды земельного участка или его части, предусмотренные законодательством Российской Федерации;

2.2. Арендодатель обязан:		
2.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.		
2.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи (Приложение 2).		
2.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.	зав	
2.2.4. Произвести первичный расчет арендной платы и вручить его Арендатору,	Гд:	
2.3. Арендатор имеет право:		
2.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.		
2.3.2. Сдавать Участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в пределах срока договора аренды земельного участка, а также передавать право аренды земельного участка в залог с согласия Арендодателя.	уче	
2.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.	отч рез	
2.4. Арендатор обязан:		
2.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.		Но
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 явиться в Комитет по управлению земельными ресурсами и землеустройству Администрации (мэрии) г. Ульяновска для сверки расчетов арендной платы за текущий год.		
2.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.		
2.4.6. После подписания Договора и (или) изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области, ¹ в течение 60 календарных дней с момента подписания Договора.	сдл	
2.4.7. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области, предоставить сведения о государственной регистрации договора аренды земельного участка в Комитет по управлению земельными ресурсами и землеустройству Администрации (мэрии) г. Ульяновска.	рек слу ко:	
2.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с истечением срока действия Договора, так и при досрочном освобождении участка.		
2.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.	гол не,	
2.4.10. В течение всего срока аренды содержать за свой счет внутриплощадные инженерные сети с правом их реконструкции при условии получения необходимых разрешений.		
2.2.11. Строительные и земляные работы на земельном участке производить только при наличии разрешений, полученных в установленном порядке.	по	
2.2.12. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.		
2.2.13 Арендодатель и Арендатор имеют иные права и исполняют иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.	зав	
	Аг	
	—	
	от	
¹ В случае заключения договора аренды на срок более 1 года.		

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за арендуемый земельный участок определяется следующей зависимостью: $Ап = СТзн \times Сстр \times Кф + Бзо \times Szо$,²
 Где: Ап – сумма годовой арендной платы за арендуемый земельный участок, руб.;
 СТзн – ставка земельного налога за 1 кв.м. площади земельного участка, руб. кв.м.;
 Сстр – общая площадь застройки, кв.м.;
 Кф – коэффициент, учитывающий характер функционального использования земельного участка;
 Бзо – базовая ставка арендной платы за 1 кв.м. зоны обслуживания, руб./кв.м.;
 Szо – площадь зоны обслуживания, кв.м.

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 МФРФ по Ульяновской области,
 ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области г.Ульяновск, р/с 40101810100000010003,
 БИК 047308001, р.37 п.51, арендная плата за землю код 2010202.

Номер ГНИ, ИНН, КПП и ОКТО указывается в зависимости от места регистрации Арендатора:

- Межрайонная инспекция МНС России №11 по Ульяновской области:
 ГНИ №73030, ИНН 7303009301, КПП 730301001, ОКТО 73401000000;
- Инспекция МНС РФ по Ленинскому району г.Ульяновска:
 ГНИ №73025, ИНН 7325002356, КПП 732501001, ОКТО 73401384000;
- Инспекция МНС РФ по Железнодорожному району г.Ульяновска:
 ГНИ №73026, ИНН 7326004966, КПП 732601001, ОКТО 73401365000;
- Инспекция МНС РФ по Засвияжскому району г.Ульяновска:
 ГНИ №73027, ИНН 7327018070, КПП 732701001, ОКТО 73401373000;
- Инспекция МНС РФ по Заволжскому району г.Ульяновска:
 ГНИ №73028, ИНН 7328025030, КПП 732801001, ОКТО 73401368000.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания договора аренды и акта приема-сдачи земельного участка.

3.4. Арендаторы – юридические лица и индивидуальные предприниматели, производят расчет суммы арендной платы самостоятельно.

3.5. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения размера ставки земельного налога и местных коэффициентов.

4. Срок Договора

4.1. Срок аренды Участка устанавливается с 10.11.2003г. по 31.12.2052г.

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.

² Положение о порядке передачи в аренду земельных участков в г. Ульяновске утвержденное решением УГД от 30.04.2003 г. № 71

Пени нных йской иной да на чаях, нуть истка и ок с е 10 тка илн) из м в ж с да и —	9. Реквизиты Сторон	Арендодатель: Юридический адрес <u>г. Ульяновск</u> ул. Кузнецова, 7 Расчетный счет <u>40205810700000310012</u> ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Ульяновской области БИК 047308001 ИНН 7303014573 Телефон <u>42-17-22</u> Телекс и код _____ За Арендодателя:  Ведомовко М.Н.
		Арендатор: Юридический адрес <u>г. Саранск,</u> ул. 1-я Промышленная, 23 Расчетный счет <u>---</u> ИНН 5836604653 Телефон <u>---</u> Телекс и код <u>---</u> За Арендатора:  Родимов В.Н.
		СОГЛАСОВАНО: И.О. Зам. Главы администрации области, Руководитель департамента Ревенков А.Н.

253
 ЗАО Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»: ОГРН 1025203731783; ИНН/КПП 526103556/526001001;
 Адрес: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)	
1	Кадастровый номер 73:24:04 10 14:11
2	Лист № 2
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка
4	Масштаб 1:3200 Начальник отдела

М.П. Е.Ю. Дроны
С.В. 05. 2017

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Кадастровый номер 73:24:04 10 14:11

И.З. 2 Лист 3

Сведения о частях земельного участка и обременениях			Характеристика части
№ в/в	Участковый кадастровый номер части	Площадь и ее изм.	
1	2	3	ограничение правом аренды до 31.12.5г. в пользу ОАО "Связьстрой-4" Часть занята объектами нежилой застройки. Сведения внесены по материалам межевания, запись не имеет юридической силы.
1	1	-	
2	2	3097.52 кв.м.	

М.П.

Начальник отдела

Должность

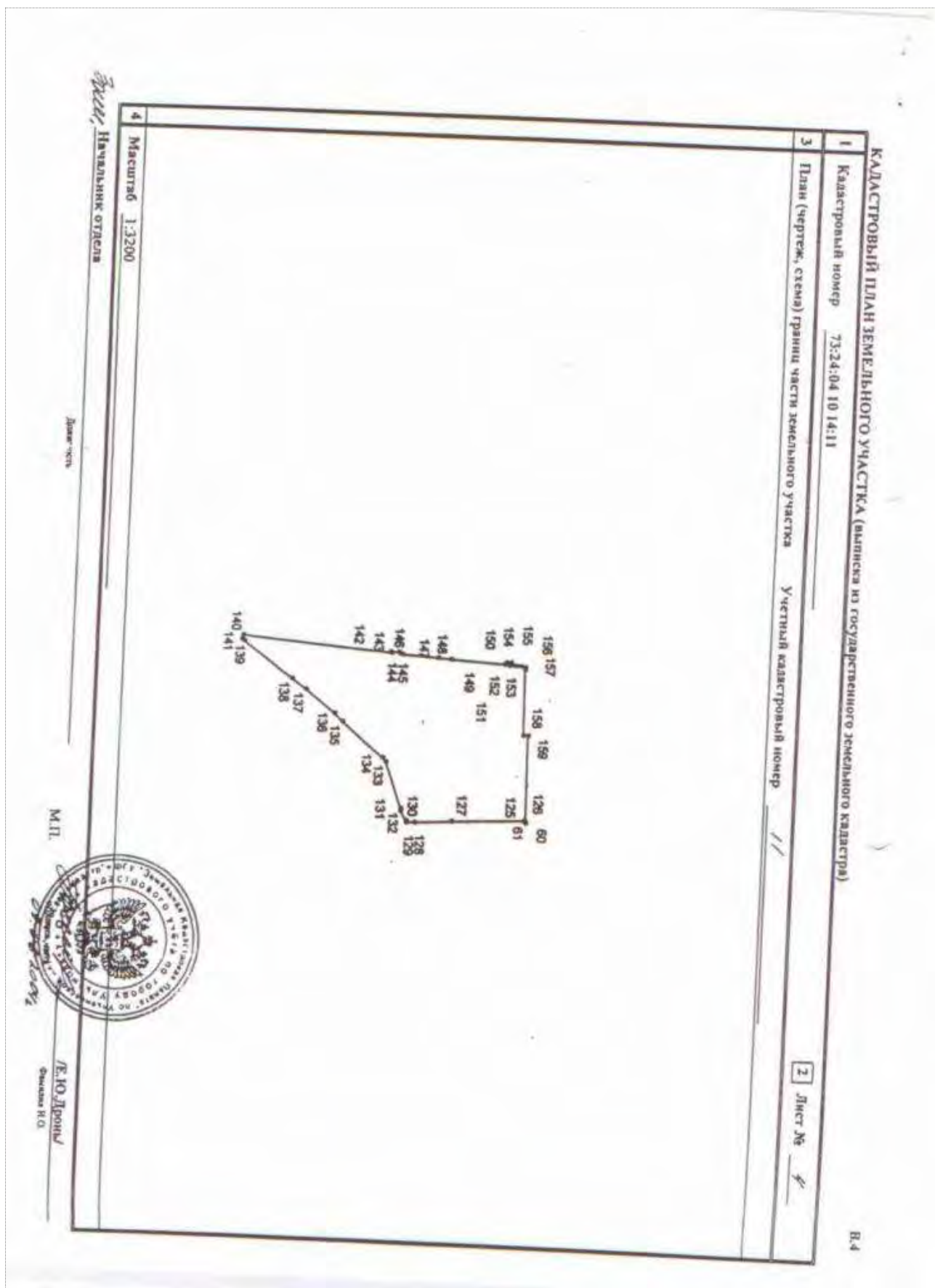
И.Ю. Дроны

Функция И.О.

Зам.

И.Ю. Дроны

Функция И.О.



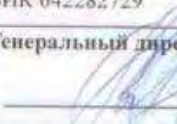
<u>частично цементно-бетонное покрытие</u>	
<u>частично ограждение из провололочной сетки</u>	
(указывается наличие на территории твердых покрытий, состава и состоянии дорог и подъездов, ограждений, тротуаров, геодезических знаков)	
4. Озеленение территории:	
<u>газон</u>	
<u>древесные насаждения</u>	
(наличие парков, скверов, кустарниковых и древесных насаждений, пашни, лугов, лесопосадок и т.д.)	
5. Наличие объектов социального назначения и мест общего пользования:	
<u>нет</u>	
6. Наличие инженерных коммуникаций:	
<u>канализация, водопровод, газопровод, теплотрасса, высоковольтный кабель, низковольтный кабель</u>	
7. Наличие ограничений:	
<u>нет</u>	
Земельный участок сдали:	Земельный участок приняли:
<u>Зиновьева Л.В.</u> <i>Су</i>	<u>Родимов В.Н.</u> <i>Родимов</i>
<u>Храмова Н.Ф.</u> <i>Храмова</i>	
<u>Киселева О.И.</u> <i>Киселева</i>	



Российская Федерация г. Ульяновск	СОГЛАШЕНИЕ о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка	ДОГОВОР № <u>1/25</u> от «02» марта 2007 года
Открытое акционерное общество «Связьстрой-4» в лице Генерального директора Родимова Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с одной стороны, и		
Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», в лице Генерального директора Федаевой Светланы Валерьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:		
1. Арендатор передает Новому Арендатору права и обязанности, принадлежащие ему на основании:		
- ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №24-4-010640. Заключили: на основании Постановления Мэра города Ульяновска от «10» ноября 2003 года №2674 КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ АДМИНИСТРАЦИИ (МЕРИИ) ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА (далее по тексту также — Арендодатель) в лице председателя Комитета Водолазко М.Н., действующего на основании Положения, утвержденного постановлением мэра г. Ульяновска №484 от «02» апреля 2002 года, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Связьстрой-4», в лице Генерального директора Родимова В.Н., действующего на основании Устава, с другой стороны, «26» июля 2004 года (договор зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» октября 2004 года за №73-01/07-96/2004-256) о передаче в аренду земельного участка с кадастровым номером 73:24:04 10 14:11, общей площадью 16013,2 кв.м., расположенного по адресу: Город УЛЬЯНОВСК, Улица УРИЦКОГО, 106. Договор заключен на срок по «31» декабря 2052 года;		
- ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ к договору аренды земельного участка от «26» июля 2004 года №24-4-010640. Заключили: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА, в лице председателя Комитета Водолазко М.Н., действующего на основании Положения о комитете, утвержденного постановлением мэра г. Ульяновска №484 от «02» апреля 2002 года, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Связьстрой-4», в лице Генерального директора Родимова С.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, «13» марта 2006 года,		
по которым Открытое акционерное общество «Связьстрой-4» выступает «Арендатором».		
2. Основанием перехода прав и обязанностей по вышеуказанному договору аренды земельного участка и дополнительному соглашению к нему является переход права собственности на здания, сооружения, находящихся на земельном участке, расположенном по адресу: Город УЛЬЯНОВСК, улица УРИЦКОГО, 106, кадастровый номер земельного участка: 73:24:04 10 14:11, общая площадь 16013,2 кв.м. (Договор №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от «05» февраля 2007 года, Дополнительное соглашение №1 от «19» февраля 2007 года к договору №11/8 купли-продажи недвижимого имущества от «05» февраля 2007 года, заключенные между Открытым акционерным обществом «Связьстрой-4» и Закрытым акционерным обществом «Связьстрой-4».		
По данному договору купли-продажи №11/8 недвижимого имущества и дополнительному соглашению №1 к нему был зарегистрирован переход права собственности на следующее недвижимое имущество:		
- здание склада общей площадью 41, 66 (сорок одна целая шестьдесят шесть сотых) кв. м. (Литера: Д), назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:24:041014:11:0188030004. Адрес (местоположение): Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, №106, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.03.2007 г. сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-230,		

- здание трансформаторной подстанции общей площадью 35, 81 (тридцать пять целых восемьдесят одна сотая) кв. м. (Литера: Ж), назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:24:041014:11:0188030006. Адрес (местоположение): Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, №106, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2007 г. сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-233;
 - здание производственно - складского комплекса общей площадью 1934, 4 (одна тысяча девятьсот тридцать четыре целых четыре десятых) кв. м. (Литеры: А, А1), назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:24:041014:11:0188030001. Адрес (местоположение): Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, №106, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2007 г. сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-232;
 - сооружение – навес – эстакада площадью 312, 77 (триста двенадцать целых семьдесят семь сотых) кв. м. (Литера: Г2), назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:24:041014:11:0188030011, Адрес (местоположение): Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, №106, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.03.2007 г. сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-231;
 - сооружение – подъездные бетонные дороги общей площадью 5392, 34 (пять тысяч триста девяносто две целых тридцать четыре сотых) кв. м. (Литера: IV), назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:24:041014:11:0188030008. Адрес (местоположение): Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, №106, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2007 г. сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-234;
 - одноэтажное здание склада общей площадью 15,39 (пятнадцать целых тридцать девять сотых) кв. м. (Литера: Е), назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:24:041014:11:0188030005. Адрес (местоположение): Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, №106, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2007 г. сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-235;
 - здание столярной мастерской общей площадью 129, 72 (сто двадцать девять целых семьдесят две сотых) кв. м. (Литера: Б), назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:24:041014:11:0188030002. Адрес (местоположение): Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, №106, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.03.2007 г. сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-236;
 - здание гаража на 10 автомашин общей площадью 574, 69 (пятьсот семьдесят четыре целых шестьдесят девять сотых) (Литеры: В, В1, в), назначение: нежилое, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:24:041014:11:0188030003. Адрес (местоположение): Ульяновская область, город Ульяновск, улица Урицкого, №106, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.03.2007 г. сделана запись регистрации № 73-73-01/017/2007-237).
3. Права и обязанности по вышеуказанному договору аренды земельного участка и дополнительного соглашения к нему переходят от Арендатора к Новому Арендатору в том объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту такого перехода права.
 4. Арендатор гарантирует Новому Арендатору, что на момент заключения настоящего Соглашения земельный участок свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом, не заложен, в споре и под запрещением не стоит, отсутствуют иные ограничения и обременения.
 5. Арендатор обязан передать Новому Арендатору документы, удостоверяющие его права и обязанности перед Арендодателем.
 6. Стоимость передаваемого на основании настоящего Соглашения права аренды составляет 3 (три) тысячи рублей, в том числе НДС.
 7. Новый Арендатор в срок не позднее чем до «31» августа 2008 г. уплачивает Арендатору стоимость передаваемого права аренды в размере 3 (три) тысячи рублей, в том числе НДС.
 8. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации.
 9. Расходы по государственной регистрации настоящего Соглашения несет Новый Арендатор.

10. В силу пункта 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны (Арендатор и Новый Арендатор) пришли к соглашению, что условия настоящего Соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «02» марта 2007 г.
11. Арендатор обязуется уведомить Арендодателя (собственника) о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка до государственной регистрации настоящего соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Новый Арендатор обязуется в (5) пятидневный срок после регистрации настоящего соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, направить Арендодателю (собственнику) один экземпляр настоящего соглашения.
12. Настоящее Соглашение составлено в 4-х (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
13. Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон:

Арендатор:	Новый Арендатор:
Открытое акционерное общество «Связьстрой-4» Место нахождения: 430034, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-я Промышленная, 23 тел./ факс (8 314) 34 11 84, ИНН 5836604653, КПП 132701001 р/с 40702810907290000939 в Нагорном филиале ЗАО «Нижегородпромстройбанк» г. Нижний Новгород БИК 042282729, к/с 30101810200000000729	Закрывое акционерное общество «Связьстрой-4» Место нахождения: г. Н.Новгород, ул. Черниговская, 11 ИНН 5260176245 КПП 526001001 Р/с № 40702810107290001084 К/сч 30101810200000000729 в Нагорном филиале ЗАО «Нижегородпромстройбанк» г.Н.Новгород БИК 042282729
Генеральный директор  /С.В. Родимов/	Генеральный директор  /С.В. Федаева/

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование органа кадастрового учета)

"25" июня 2015 г. № 73-02/2015-162974

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

1	Кадастровый номер:	73-24:041014-11	2	Лист № 1	3	Всего листов: 11
4	Номер кадастрового квартала:	73-24:041014				
5	Пределы земельного участка:					
7	Кадастровый номер земельного участка:	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.06.1992		
8	Адрес (описание местоположения):	Ульяновская обл., г. Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Урицкого, д. 106				
9	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование:	Под производственной базой				
11	Площадь:	16013±0.10 кв. м				
12	Кадастровая стоимость:	23955190.22 руб.				
13	Сведения о правах:					
14	Правообладатель:					
15	Особые отметки:	Площадь земельного участка окружена программным комплексом и фактически составляет 16013.20 кв. м.				
16	Сведения о приростных объектах:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию или слиянию с кадастровым участком:					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах:					

Начальник отдела подготовки и представления сведений

(полное наименование должности)

Е. В. Кузнецова

(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД.2

"25" июня 2015 г. № 73-02/2015-162974

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

Кадастровый номер: 73:24:041014:11			2	Лист № 3	3	Всего листов: 11
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
Номер п/п	Участий вномера	Площадь (м²)	Характеристика части			
1	2	3	4			
1	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав			
2	2	6	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 29.03.2016. Иные ограничения (обременения) прав			
3	3	53	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 29.03.2016. Иные ограничения (обременения) прав. Решение об исправлении технических ошибок в кадастровых сведениях от 24.03.2011 № 7324/01/11-2071			
4	4	19	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 29.03.2016. Иные ограничения (обременения) прав. Решение об исправлении технических ошибок в кадастровых сведениях от 24.03.2011 № 7324/01/11-2071			
5	5	168	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 29.03.2016. Иные ограничения (обременения) прав. Решение об исправлении технических ошибок в кадастровых сведениях от 24.03.2011 № 7324/01/11-2071			
6	6	1802	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 29.03.2016. Иные ограничения (обременения) прав. Решение об исправлении технических ошибок в кадастровых сведениях от 24.03.2011 № 7324/01/11-2071			
7	7	11	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 29.03.2016. Иные ограничения (обременения) прав			
8	8	47	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 29.03.2016. Иные ограничения (обременения) прав			
9	9	991	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 29.03.2016. Иные ограничения (обременения) прав			
10	—	весь	Аренда (в том числе субаренда)			
11	—	весь	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СВЯЗЬСТРОЙ-4"			
			Ипотека			
			Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК"			
Начальник отдела подготовки и предоставления сведений			Е. В. Кузнецова			
(полное наименование должности)			(подпись, фамилия)			



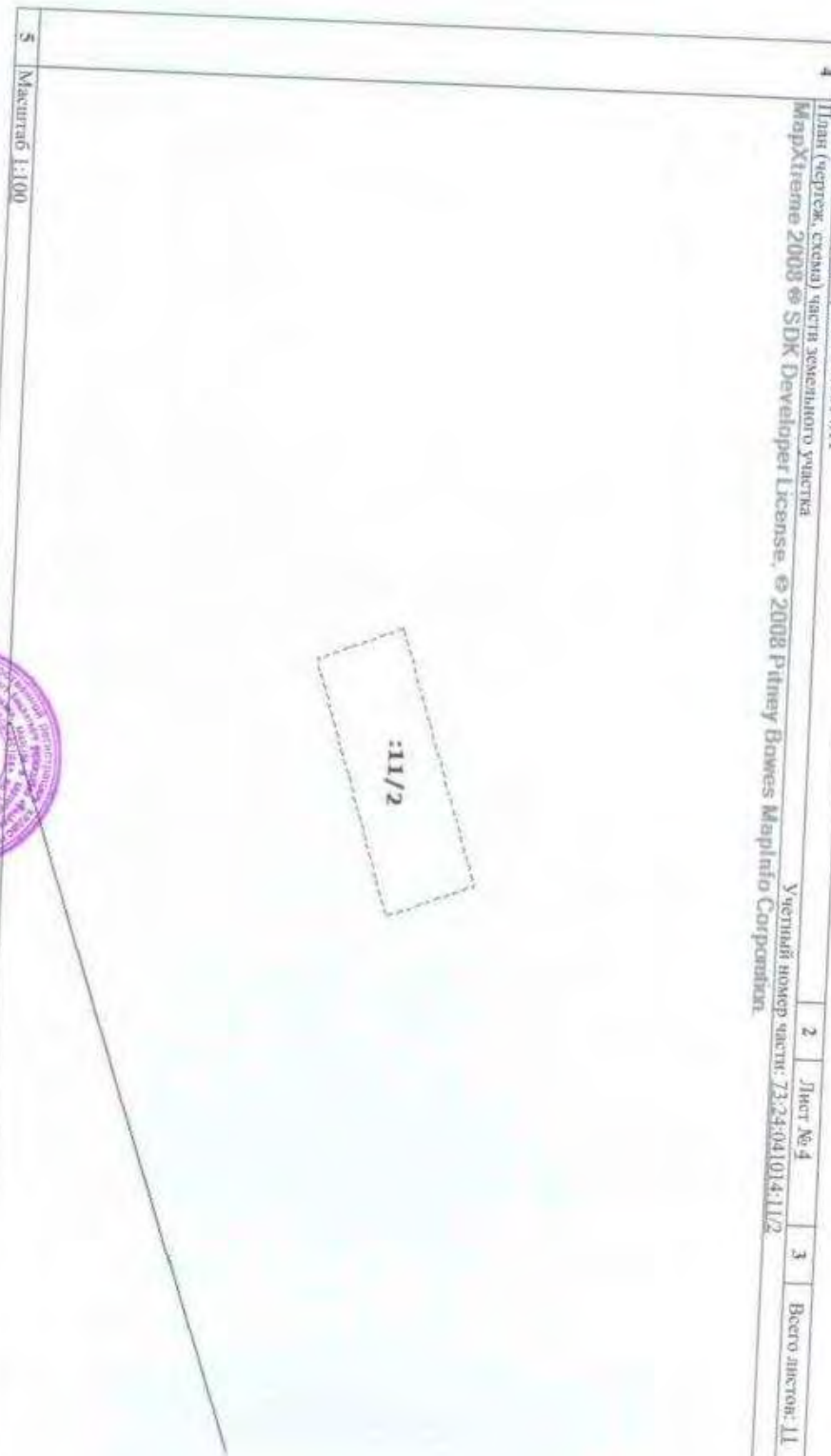


№ 75" июня 2015 г. № 73-02/2015-162974

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД 4

1	Кадастровый номер:	73:24:041014:11	2	Лист № 4	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Участный номер части: 73:24:041014:11/2				
Матрица 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.						



:11/2

5 Масштаб 1:100

Начальник отдела подготовки и предоставления сведений
(подпись, должность)



Е.В. Кузнецова
(инициалы, фамилия)

25 июня 2015 г. № 73-02/2015-162974

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД 4

1	Кадастровый номер:	73:24:041014:11	2	Лист № 5	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Участный номер части: 73:24:041014:11/8				
МаркШитем 2008 © SDK Developer License. © 2008 Piney Bowes MarInfo Corporation.						

11/8

5 Масштаб 1:100

Начальник отдела подготовки и представления сведений
(подпись, наименование должности)

Е. В. Кузнецова
(подпись, фамилия)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»
ИНН 5261035556/ОГРН 1025203731783
г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4.

№251 июня 2015 г. № 73-02/2015-162974

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

1	Кадастровый номер:	73-24-041014-11	2	Лист № 6	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Маркитенко 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.					
Участковый номер части: 73-24-041014-11/9						

:11/9

5 Масштаб 1:700

Начальник отдела подготовки и представления сведений
 (подпись, наименование должности)



Е.В. Куликова
 (подпись, фамилия)

25^я июня 2015 г. № 73-02/2015-162974

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД 4

1	Кадастровый номер:	73:24:041014:11	2	Лист № 2	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Участный номер части: 73:24:041014:11/3				
МарХiteme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Piney Waves MarHito Corporation						

5 Масштаб 1:100

Начальник отдела подготовки и предоставления сведений
(подпись, наименование должности)

Е.В. Кузнецова
(инициалы, фамилия)

Дополнительная информация

11/3

№ 25- июня 2015 г. № 73-02/2015-162974

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД

1	Кадастровый номер:	73:24:041014:11	2	Лист № 8	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 73:24:041014:11/4				
МарХите 2008 © SDK Developer License, © 2008 Piney Bowes Marino Corporation						



11/4

5 Масштаб 1:100

Начальник отдела подготовки и предоставления сведений
(подпись, наименование должности)



Е.В. Кузнецова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

«25» июня 2015 г. № 73-02/2015-162974

1	Кадастровый номер: 73:24:041014:11	2	Лист № 11	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.				



5	Масштаб 1:100				
----------	---------------	--	--	--	--



Начальник отдела подготовки и предоставления сведений (полное наименование должности)	Е.В. Кузнецова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------