

Индивидуальный предприниматель
Коптев Алексей Игоревич

ОТЧЕТ № 02-17/3

об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего
АО «ПМ Пакаджинг», расположенного по адресу: город
Ульяновск, улица Академика Павлова, №38

Заказчик:
Конкурсный управляющий АО «ПМ ПАКАДЖИНГ»
Максименко Александр Александрович

Оценщик:
Индивидуальный предприниматель



[Handwritten signature]
Коптев Алексей Игоревич

Ярославль
2017

Оглавление

	Раздел	Стр.
1	Основные факты и выводы	3
2	Задание на оценку	5
3	Сведения о заказчике и оценщике	7
4	Допущения и ограничительные условия	8
5	Последовательность определения рыночной стоимости	9
6	Применяемые стандарты оценки, термины и определения	10
7	Перечень документов, устанавливающих характеристики объектов	14
8	Количественные и качественные характеристики объектов	15
9	Анализ рынка оцениваемого имущества	33
10	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	64
11	Описание процесса оценки	65
11.1	Определение рыночной стоимости с помощью сравнительного подхода	69
11.2	Определение рыночной стоимости с помощью доходного подхода	96
12	Согласование результатов	108
13	Итоговое заключение о стоимости	113
14	Источники информации	114
15	Приложения	115

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором № 02 от 01 декабря 2016 года, заключенным между Акционерным обществом «ПМ ПАКАДЖИНГ» в лице конкурсного управляющего Максименко Александра Александрович, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 28.09.2016 г. по делу №А40-83275/2015 и Индивидуальным предпринимателем Коптевым Алексеем Игоревичем (ИНН 290114628955, ОГРН 304290131700200), проведена оценка рыночной стоимости имущества в виде:

1. Здание производственного комплекса, общ. пл. 19268,5 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:378
2. Здание арочного склада, общ. пл. 361,2 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:353
3. Здание инструментального цеха, общ. пл. 545,5 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:351
4. Здание административного корпуса, общ. пл. 2284,9 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:391
5. Здание производственного корпуса, общ. пл. 1222,82 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:390
6. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2422,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:462;
7. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2453,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:463;
8. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 722,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:464;
9. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 19710,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:465;
10. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 46999,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:466.

Порядковый номер отчета об оценке:	№02-17/1 от 31 января 2017 г.
Основания для проведения оценки:	Договор № 02 от 01 декабря 2016 года
Цель и задачи проведения оценки:	Для формирования начальной цены имущества на торгах
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	10 января 2017 года

Дата составления отчета об оценке:	31 января 2017 года
Дата осмотра:	10-15 декабря 2016 года
Срок проведения оценки:	20 дней

В рамках данного Отчета при расчете рыночной стоимости обоснованно использованы сравнительный и доходный подходы к оценке со следующими результатами расчетов:

Наименование объекта	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
Здание производственного комплекса, кадастровый №73:24:020905:378	85 124 314	76 797 298
Здание арочного склада, кадастровый №73:24:020905:353	806 884	813 765
Здание инструментального цеха, кадастровый №73:24:020905:351	1 218 681	965 389
Здание административного корпуса, кадастровый №73:24:020905:391	10 589 931	4 582 010
Здание производственного корпуса, кадастровый №73:24:020905:390	3 146 119	3 191 660
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2422,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:462	295 000	Не применялся
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2453,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:463	299 000	Не применялся
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 722,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:464	88 000	Не применялся
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 19710,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:465	2 405 000	Не применялся

Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 46999,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:466	5 734 000	Не применялся
---	-----------	---------------

Анализ результатов позволяет сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 10 января 2017 года без учета НДС составляет **102 439 000 (сто два миллиона четыреста тридцать девять тысяч) рублей**, в том числе:

Здание производственного комплекса, общ. пл. 19268,5 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:378	80 961 000	Восемьдесят миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча
Здание арочного склада, общ. пл. 361,2 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:353	810 000	Восемьсот десять тысяч рублей
Здание инструментального цеха, общ. пл. 545,5 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:351	1 092 000	Один миллион девяносто две тысячи рублей
Здание административного корпуса, общ. пл. 2284,9 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:391	7 586 000	Семь миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч рублей
Здание производственного корпуса, общ. пл. 1222,82 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:390	3 169 000	Три миллиона сто шестьдесят девять тысяч рублей
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2422,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:462	295 000	Двести девяносто пять тысяч рублей
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2453,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:463	299 000	Двести девяносто девять тысяч рублей

Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 722,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:464	88 000	Восемьдесят восемь тысяч рублей
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 19710,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:465	2 405 000	Два миллиона четыреста пять тысяч рублей
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 46999,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:466	5 734 000	Пять миллионов семьсот тридцать четыре тысячи рублей

Необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.



ИП Коптев Алексей Игоревич



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Имущество АО «ПМ ПАКАДЖИНГ»
Состав объекта оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Здание производственного комплекса, общ. пл. 19268,5 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:3782. Здание арочного склада, общ. пл. 361,2 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:3533. Здание инструментального цеха, общ. пл. 545,5 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:3514. Здание административного корпуса, общ. пл. 2284,9 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:3915. Здание производственного корпуса, общ. пл. 1222,82 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:3906. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2422,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:462;7. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2453,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:463;8. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 722,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:464;9. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 19710,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:465;10. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 46999,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:466
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объектов рассматриваются в соответствии с предоставленной Заказчиком документацией: Свидетельство(а) государственной регистрации прав; Технический(е) и кадастровый(е) паспорт(а); Иные документы по объектам оценки.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности на недвижимое имущество

Ограничения (обременения) учитываемых при оценке прав / Обременения в отношении объектов оценки	Объекты оценки обременены договорами залога имущества
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для формирования начальной цены имущества на торгах
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	10 января 2017 г.
Степень детализации работ по осмотру и период проведения осмотра	Частичный осмотр объектов оценки заключается в исследовании территории предприятия, на котором расположены объекты оценки, осмотре оцениваемых объектов в период: декабрь 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">1.Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях РФ с НДС и представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления2.От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки3.Оценка производится исходя из предположения отсутствия обременения прав на имущество залогом4.Оценка машин и оборудования производится при их условном перемещении с текущего местоположения как отдельных объектов. Интегрированные с объектами недвижимости машины и оборудование оцениваются отдельно от них5. Оценщик допускает, что с даты осмотров до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло6.Оценщик допускает, что не осмотренные им детально объекты движимого имущества находятся в состоянии, соответствующем хронологическому возрасту и нормальной эксплуатации

Требования к отчету	<p>Соответствие:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ,2. Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказами Минэкономразвития от 20.05.2015 года №№297, 298, 299,3. Федеральному стандарту оценки ФСО №7, обязательному к применению при оценке недвижимости, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.07.2014 года №611,4. Федеральному стандарту оценки ФСО №10, обязательному к применению при оценке машин и оборудования, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года №328.
---------------------	---

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик: Акционерное общество " ПМ ПАКАДЖИНГ"

ИНН 7730646209; КПП 773001001

ОГРН 1117746467365 от 16.06.2011

Местонахождение:

121170, г. Москва, проспект Кутузовский, д. 36, стр. 23

Почтовый адрес: 150000, г. Ярославль, Которосльская набережная, д. 22/10, этаж 3, офис 301

Телефон: 8 (4852) 98-98-14,89115535757

Оценщик: индивидуальный предприниматель Коптев Алексей Игоревич

ИНН 290114628955, ЕГРИП 304290131700200

Юридический адрес: 163051, г. Архангельск, ул. Дзержинского, д. 11-30

Почтовый адрес: 153000, г. Ярославль, ул. Советская, 69-2-48

Тел. +7 921 240 5818, +7 920 128 2886

e-mail: koalex2007@yandex.ru

Свидетельство о государственной регистрации серии Л № 21554, выдано 08 июля 2002 г. Управлением по регистрации индивидуальных предпринимателей мэрии города Архангельска. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей серии 29 №001444389 от 03 декабря 2007 г.

Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» от 07 августа 2007 года, реестровый №602. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439383 Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова выдан 20 июня 2002 года.

Деятельность застрахована Архангельским филиалом СОАО "ВСК" сроком до 22 июня 2017 года (Страховой полис № 16380В4004321).

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2002 года.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая Собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

9. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

13. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

14. Согласно договору №02 от 01 декабря 2016 г. целью проведения оценки является определение итоговой величины рыночной стоимости без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

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

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

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Выбор стандарта оценки определен целью и конкретными обстоятельствами оценки.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих документов и стандартов:

- 1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации»;
- 2) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 256);
- 3) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 255);
- 4) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 254);
- 5) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утверждён приказом Минэкономразвития России).

Подходы к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Рыночная стоимость - есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества за разумное вознаграждение от добровольного продавца к добровольному покупателю на дату оценки в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. В данном Отчете рыночная стоимость с учетом целей и задач оценки не включает в себя налог на добавленную стоимость.

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Износ основных средств – частичная или полная утрата основными средствами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных средств. Интенсивность износа зависит от вида основных средств, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и др. факторов. Различают износ основных средств моральный, физический и экономический.

Право собственности – право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аналог – объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

Дата оценки – календарная дата, на которую производится оценка стоимости объекта.

Движимое имущество – производственные средства, машины и оборудование, не относящиеся к недвижимости и проявляющее себя посредством своего физического существования. Оно может существовать как отдельные объекты или часть системы, выполняющей определенную функцию.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости от неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов дохода.

Действительный возраст – это возраст, соответствующий фактическому состоянию и полезности оцениваемого здания. Аналогичные постройки, введенные в эксплуатацию в одно и то же время, будут иметь при одинаковом способе начисления равную бухгалтерскую амортизацию, однако в силу внутренних и внешних факторов они могут получить различный оценочный износ.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – это инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления различных непромышленных функций. Сооружения разделяются на непромышленные (колодцы, скважины, мосты, тоннели, парники...) и промышленные (резервуары,

водонапорные башни, опоры, эстакады, силосные башни...). Промышленные сооружения служат для хранения, перемещения и переработки сырья и полуфабрикатов.

Средства производства – совокупность вещественных элементов производительных сил, используемых в процессе производства национального продукта и являющихся одним из факторов процесса труда.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Капитализация – процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта, в величину его стоимости на дату оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или для оказания услуг (не включает жилье, объекты производственного или общественного назначения).

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод прямой капитализации – определение стоимости объекта оценки путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

Метод сравнения продаж – определение стоимости объекта оценки путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Накопленный износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения объектов в результате их физического, функционального и экономического износа

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются неразрывно связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Остаточный срок экономической службы – это определяемый оценщиком период, в течение которого строения будут после даты оценки вносить вклад в стоимость объекта собственности. Остаточный срок экономической службы охватывает период времени от даты оценки до окончания экономической службы. Если наиболее эффективный вид использования объекта не изменяется, остаточный срок экономической службы здания не превышает общего срока экономической службы, но иногда может совпадать с ним.

Остаточный срок полезной службы – это определяемый оценщиком период времени от фактического возраста объекта до конца его общего срока полезной службы. Остаточный срок полезной службы долгоживущего элемента совпадает с остаточным сроком экономической службы или превышает его.

Срок полезной службы — это период времени, в течение которого физические элементы строений могут функционировать. Следует подчеркнуть, что некоторые компоненты строений могут иметь достаточно длительный срок службы, существенно превышающий срок полезной службы всего здания.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание имеет стоимость и, следовательно, увеличивает стоимость недвижимости. Данный срок охватывает период от постройки до того момента, когда строение перестанет вносить экономический вклад в стоимость объекта. Этот период обычно меньше срока физического существования здания.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Фактический возраст — это число лет, прошедших с момента ввода здания в эксплуатацию до даты оценки. Фактический возраст при оценке износа является исходной точкой отсчета для определения действительного возраста, кроме того, он необходим для расчета физического износа долго и коротко живущих компонентов здания.

Физический износ - потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональный износ - потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования объекта, качества произведенных строительных работ или других характеристик объекта современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Экономический износ - потеря стоимости единого объекта, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект недвижимости в конкретных условиях спроса с предложения на него.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Оценка объекта выполнена по состоянию на 10.01.2017 г. Количественные и качественные характеристики, используемые в описании объектов оценки и расчетах Оценщика, приводились на основании визуального осмотра, фотосъемки, а также с использованием следующей документации, предоставленной Заказчиком:

1. Инвентарные ведомости ф.ИНВ-1;
2. Технические паспорта;
3. Кадастровые паспорта;
4. Свидетельства о регистрации права собственности;
5. Договоры аренды земельных участков;
6. Договоры купли-продажи.

8. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

К оценке представлено имущество в виде объектов недвижимости, принадлежащее АО «ПМ ПАКАДЖИНГ», расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38, подлежащее реализации в процедуре банкротства.

Описание произведено после визуального осмотра и исследования объектов. Количественные и качественные характеристики указаны с использованием предоставленной документации (см. главу «7. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики»), а также по данным Заказчика.

В настоящее время производство остановлено, предприятие в состоянии банкротства, объекты недвижимости не используются.

Перечень объектов недвижимости:

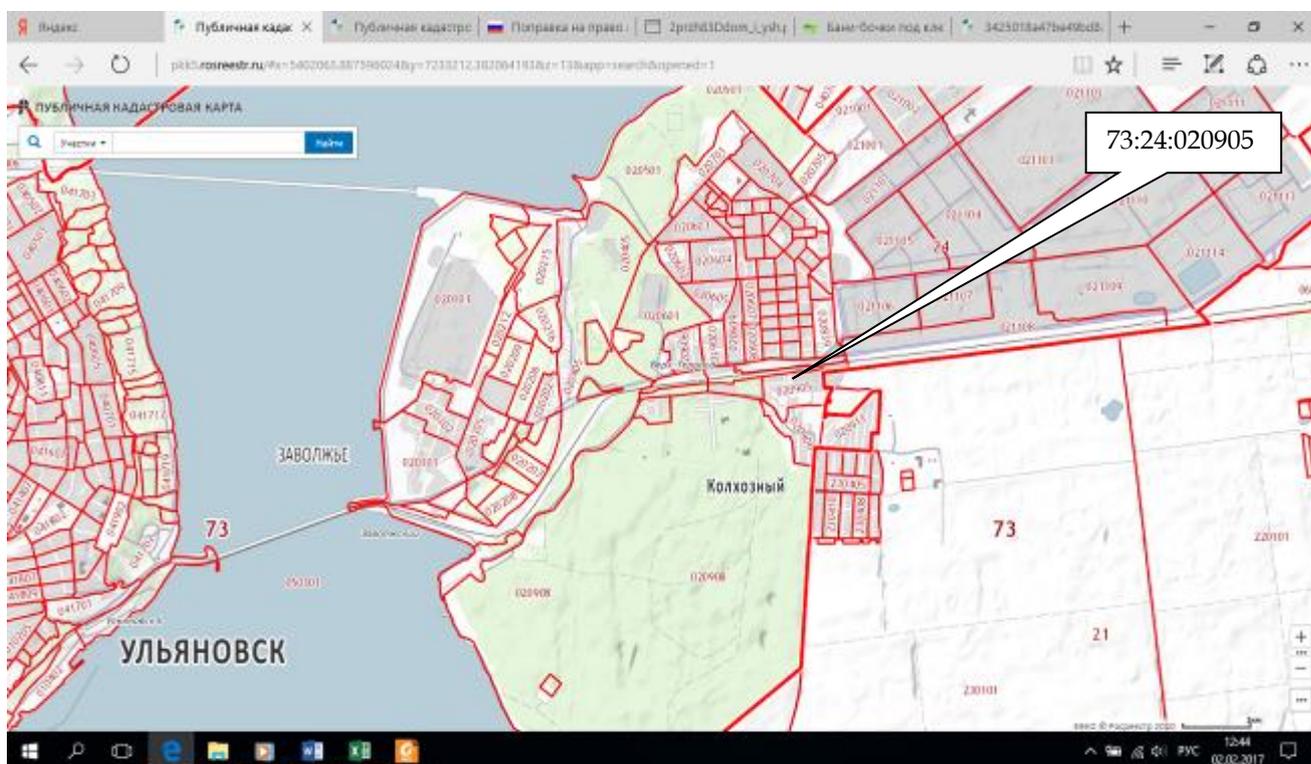
1. Здание производственного комплекса, общ. пл. 19268,5 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:378;
2. Здание арочного склада, общ. пл. 361,2 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:353;
3. Здание инструментального цеха, общ. пл. 545,5 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:351;
4. Здание административного корпуса, общ. пл. 2284,9 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:391;
5. Здание производственного корпуса, общ. пл. 1222,82 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:390;
6. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2422,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:462;
7. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2453,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:463;
8. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 722,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:464;
9. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 19710,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:465;
10. Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 46999,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:466.

Оцениваемые объекты недвижимости расположены на земельных участках, имеющих следующие характеристики:

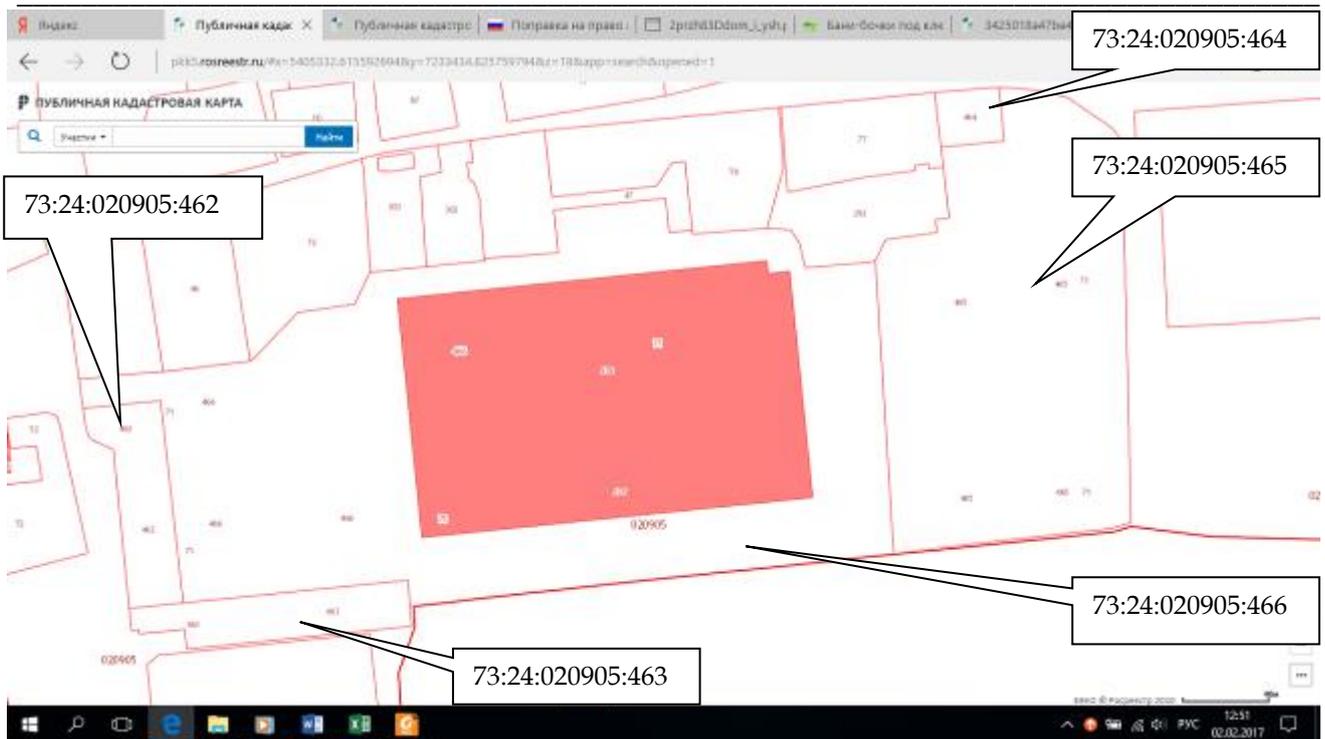
	Объект	Кадастровый №	Площадь, кв.м	Категория земель	Разрешенной использование	Кадастровая стоимость, Руб.
1	Земельный участок	73:24:020905:462	2422	Земли населенных пунктов	Под производство	2167932,20
2	Земельный участок	73:24:020905:463	2453			2195680,30
3	Земельный участок	73:24:020905:464	722			646262,20
4	Земельный участок	73:24:020905:465	19710			17642421,00
5	Земельный участок	73:24:020905:466	46999			42068804,90

Рельеф участков – ровный

Форма участков – неправильная, близкая к прямоугольной.



Местоположение кадастрового квартала №73:24:020905 на карте города Ульяновска.



Положение земельных участков с кадастровыми №№ 73:24:020905:462, 73:24:020905:463, 73:24:020905:464, 73:24:020905:465, 73:24:020905:466 внутри кадастрового квартала 73:24:020905

Характеристики объектов недвижимости

1. Здание производственного корпуса, Лит К, К1, К2	
Адрес	г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38
Кадастровый номер	73:24:020509:378
Субъект права	АО "ПМ Пакаджинг"
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права от 21.04.2015
Обременение	конкурсное производство (залог банка)
Площадь, кв.м	19 268,5
Арендопригодная площадь, кв.м	19 210,8
Фундаменты	сборные железобетонные
Стены	ж/б панели, кирпич
Перекрытия	сборные железобетонные
Крыша	совмещенная рулонная
Полы	бетонные, плиточные
Проемы	простые, деревянные
Год постройки	1980
Этаж	1 этаж - производственные помещения
Коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация - центральное, электроснабжение - отключено полностью

Внешнее состояние	удовлетворительное
Состояние отделки	удовлетворительное
Группа капитальности	I
Износ	20,00% (технический паспорт от 17.09.2014)
Устаревания	Сведения отсутствуют
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Технический паспорт от 17.09.2014
Соответствие планировки недвижимого имущества поэтажному плану	Соответствует
Информация о текущем использовании объекта оценки	Производственные
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Нет данных
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, влияющие на его стоимость	Отсутствуют



Здание производственного корпуса (комплекса), Лит К, К1, К2



Здание производственного корпуса (комплекса), Лит К, К1, К2



Здание производственного корпуса (комплекса), Лит К, К1, К2



Здание производственного корпуса (комплекса), Лит К, К1, К2

2. Здание арочного склада лит. 1А	
Адрес	г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38
Кадастровый номер	73:24:020509:353
Субъект права	АО "ПМ Пакаджинг"
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации 73 АА 819621 права от 22.07.2014
Обременение	конкурсное производство (залог банка)
Площадь, кв.м	361,2
Арендопригодная площадь, кв.м	361,2
Фундаменты	сборные железобетонные
Стены и крыша	металлические
Полы	бетонные
Проемы	металлические ворота
Год постройки	1990
Этаж	1 этаж
Коммуникации	электроснабжение - отключено полностью
Внешнее состояние	удовлетворительное
Состояние отделки	нет
Группа капитальности	I
Износ	20% (технический паспорт)
Устаревания	Сведения отсутствуют
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Технический паспорт

Соответствие планировки недвижимого имущества поэтажному плану	Соответствует
Информация о текущем использовании объекта оценки	складские, не используются
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Нет данных
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют



Здание арочного склада лит. 1А



Здание арочного склада лит. 1А



Здание арочного склада лит. 1А



Здание арочного склада лит. 1А

3. Здание инструментального цеха лит.Р	
Адрес	г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38
Кадастровый номер	73:24:020509:71:0255270016
Субъект права	АО "ПМ Пакаджинг"
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации 73 АА 436553 права от 14.08.2012
Обременение	конкурсное производство
Площадь, кв.м	545,54
Арендопригодная площадь, кв. м	428,49
Фундаменты	железобетонные
Стены и крыша	сэндвич панели
Полы	бетонные
Проемы	металлические ворота
Год постройки	1980
Этаж	1 этаж
Коммуникации	электроснабжение - отключено полностью
Внешнее состояние	удовлетворительное
Состояние отделки	нет
Группа капитальности	IV
Износ	29% (Технический паспорт от 03.09.2009)
Устаревания	Сведения отсутствуют
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Технический паспорт от 03.09.2009

Соответствие планировки недвижимого имущества поэтажному плану	Соответствует
Информация о текущем использовании объекта оценки	складские, не используются
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Нет данных
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют



Здание инструментального цеха лит. Р



Здание инструментального цеха лит. Р

4. Здание административного корпуса, лит. Ф, Ф1, Ф2, Ф3	
Адрес	г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38
Кадастровый номер	73:24:020509:71:0255270011
Субъект права	АО "ПМ Пакаджин"
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА 436552 от 14.08.2012
Обременение	конкурсное производство
Площадь, кв.м	2 284,9
Арендопригодная площадь (офисная), кв.м	1 513,8
Фундаменты	сборные железобетонные
Стены	кирпичные
Перекрытия	сборные железобетонные
Крыша	совмещенная рулонная
Полы	бетонные, плиточные
Проемы	простые, деревянные
Год постройки	1985
Этаж	1-2-3 офисные помещения
Коммуникации	Отопление, гвс, водопровод, канализация, электроснабжение - центральное, отключено полностью
Внешнее состояние	неудовлетворительное
Состояние отделки	неудовлетворительное
Группа капитальности	I

Износ	34% (данные технического паспорта)
Устаревания	Сведения отсутствуют
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Технический паспорт от 17.09.2014 г.
Соответствие планировки недвижимого имущества поэтажному плану	Соответствует
Информация о текущем использовании	Не используется
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Нет данных
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Здание в неудовлетворительном техническом состоянии: выбиты окна, разрушены полы, инженерные системы, утрачена внутренняя отделка



Здание административного корпуса, лит. Ф, Ф1, Ф2, Ф3



Здание административного корпуса, лит. Ф, Ф1, Ф2, Ф3



Здание административного корпуса, лит. Ф, Ф1, Ф2, Ф3



Здание административного корпуса, лит. Ф, Ф1, Ф2, Ф3



Здание административного корпуса, лит. Ф, Ф1, Ф2, Ф3



Здание административного корпуса, лит. Ф, Ф1, Ф2, Ф3





Здание административного корпуса, лит. Ф, Ф1, Ф2, Ф3

5. Здание производственного корпуса, Лит Х	
Адрес	г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38
Кадастровый номер	73:24:020509:390
Субъект права	АО "ПМ Пакаджинг"
Вид права	собственность
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА 820651 22.07.2014
Обременение	конкурсное производство
Площадь, кв.м	1 222,8
Арендопригодная площадь, кв.м	1 222,8
Фундаменты	сборные железобетонные
Стены	ж/б панели, кирпич
Перекрытия	сборные железобетонные
Крыша	совмещенная рулонная
Полы	бетонные, плиточные
Проемы	простые, деревянные
Год постройки	1980
Этаж	1 этаж - производственные помещения
Коммуникации	Отопление - центральное, горячее водоснабжение - бойлер, водопровод, канализация - централизованное, электроснабжение и освещение -

	подключено полностью
Внешнее состояние	удовлетворительное
Состояние отделки	нет
Группа капитальности	I
Износ	21% (технический паспорт)
Устаревания	Сведения отсутствуют
План/ экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Технический паспорт от 03.12.2009 г.
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует
Информация о текущем использовании объекта оценки	Здание не используется
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Нет данных
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют



Здание производственного корпуса, Лит X



Здание производственного корпуса, Лит Х



Текущее состояние объектов:

Объекты недвижимости расположены на мощностях бывшего Ульяновского завода "Электромаш" Ульяновского авиационного промышленного комплекса им. маршала Советского Союза Д. Ф. Устинова Министерства авиационной промышленности СССР.

С 2012 года на оцениваемых объектах расположено производство гофрокартона и упаковки Ульяновского филиала АО «ПМ Пакаджинг».

Филиал «ПМ Пакаджинг» в г. Ульяновск являлся один из самых масштабных современных инвестиционных проектов по производству упаковки. Предприятие должно было производить гофрокартон и гофротару. Производство предполагало полностью автоматизированную систему производственного оборудования и логистики. Объем инвестиций в создание производства составил 1,5 млрд рублей.

Объекты недвижимости не эксплуатируются.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

9.1. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В ЭКОНОМИКЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ОКТЯБРЕ 2016 ГОДА

За последние месяцы мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Расчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля 2016 года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт - на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается - просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений нефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

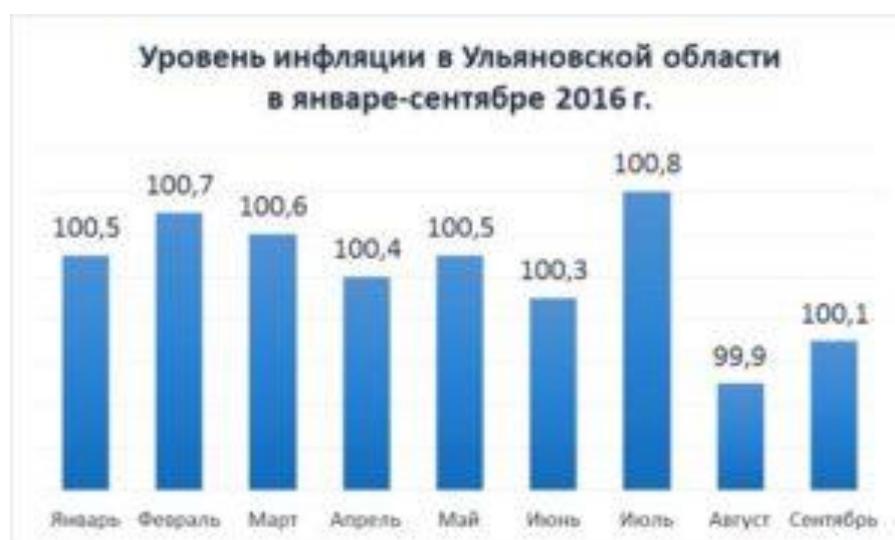
Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

9.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО_ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД УЛЬЯНОВСК» ЗА ЯНВАРЬ- СЕНТЯБРЬ 2016 ГОДА

Социально экономические показатели развития Ульяновской области



По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ульяновской области уровень инфляции (индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги) в сентябре 2016 года в процентах к декабрю 2015 года составил 103,9%. Для сравнения – 9 мес. 2015 г.-111,7%, 9 мес. 2014 г.-106,9%, 9 мес. 2013 г. – 104,9%). В годовом выражении (сентябрь 2016 г. к сентябрю 2015 г.) уровень инфляции составил 105,9%.

В январе – сентябре 2016 года денежные доходы населения сложились в сумме 237681,1 млн. рублей и составили по сравнению с январем-сентябрем 2015 года 96,0%, денежные расходы населения – соответственно 214857,3 млн. рублей и составили 93,3%. Денежные доходы на душу населения в январе – августе 2016 г. составили 20896,6 рублей, что составляет 95,3% к аналогичному периоду 2015 г.

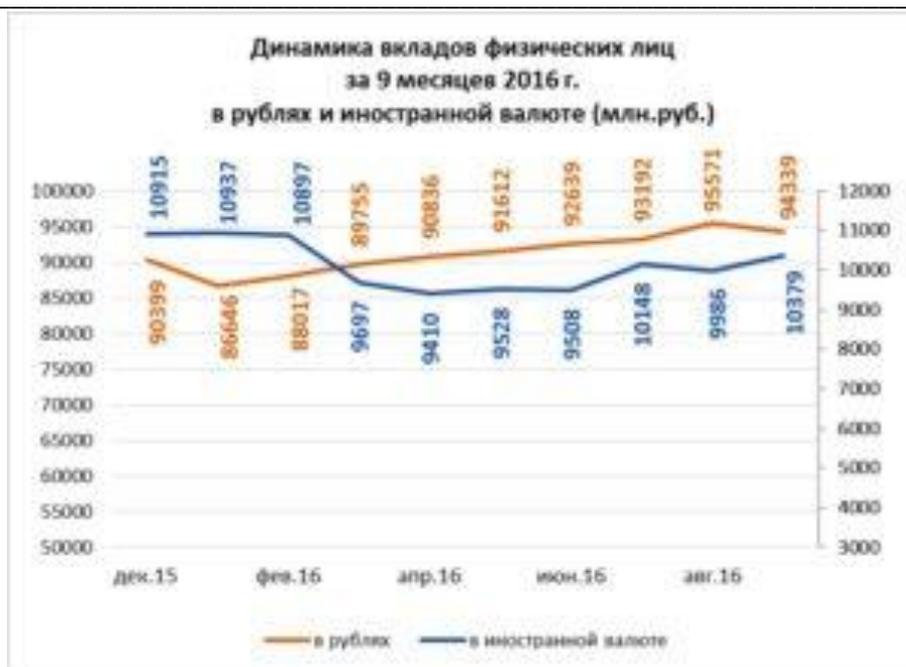
Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен (ИПЦ)) в январе – сентябре 2016 года по сравнению с соответствующим периодом 2015 года составили 89,9%.

Средняя номинальная начисленная заработная плата работающих по полному кругу организаций за январь-август 2016 года составила по области 23662,4 руб. (к январю-августу 2015 года – 107,2%), а реальная, исчисленная с учетом индекса потребительских цен, к январю-августу 2015 года –100,8%.

По оценке, численность постоянного населения Ульяновской области на 1 сентября 2016 года составила 1255,0 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 2,6 тыс. человек (на соответствующую дату 2015 года – на 3,1 тыс. человек) или, как и в предыдущем году на 0,2%. Сокращение численности населения происходило из-за продолжающегося процесса естественной убыли населения. В целом по области в январе-августе 2016 года число умерших превысило число родившихся на 27,5% (в январе-августе 2015 года на 28,7%).

В январе-августе 2016 г. естественная убыль населения Ульяновской области составила – 94,9% к аналогичному периоду 2015 г., число родившихся составило 98,9%, число умерших – 98,0%. Число зарегистрированных браков уменьшилось на 835 и составило 87,3% по отношению к аналогичному периоду прошлого года, число разводов составило – 99,6%.

В январе-сентябре 2016 года предприятиями и организациями области выполнено работ собственными силами по виду деятельности «строительство» на 26094,8 млн. рублей, или 93,7% к январю-сентябрю 2015 года.



По данным Центробанка вклады (депозиты) населения Ульяновской области в рублях за период январь-сентябрь 2016 г. по сравнению с декабрем прошлого года увеличились на 3940 млн. руб. или на 4,4%. В иностранной валюте вклады (депозиты) населения уменьшились с декабря 2015 г. на 536 млн. руб. или на 4,9%. По состоянию на 01.10.2016 г. они составляют 94339 млн. руб. и 10379 млн. руб. в иностранной валюте. Из диаграммы хорошо видно, что рост вкладов в иностранной валюте был еще в январе 2016 г., но в феврале объемы начали падать, частично перетекая в рублевые депозиты. В июле рост вкладов возобновился – + 6,7% по отношению к июню. Но август – это стремление к росту не поддержал и объем вкладов в иностранной валюте стал снижаться. В сентябре рост возобновился. Рублевые вклады в течении февраля-августа постоянно росли, но в сентябре объем вкладов стал снижаться.



Еще один из основных показателей, таких как индекс промышленного производства, в Ульяновской области за январь-сентябрь 2016 г. составил 98,0% по отношению к аналогичному периоду 2015 г. (по РФ – рост, 100,3%), сентябрь 2016 г. к сентябрю 2015 г. – 97,1%.

Для сравнения:

9 мес. 2015 г. – 103,5%,

9 мес. 2014 г. – 97,3%,

9 мес. 2013 г. – 101,8%).



По данным Росстата, оборот розничной торговли в январе-сентябре 2016 года составил 123561,1 млн. рублей, индекс физического объема оборота розничной торговли к январю-сентябрю 2015 года составил 94,4 %.

Для сравнения:

9 мес. 2015 г. – 86,8%,

9 мес. 2014 г. – 99,2%,

9 мес. 2013 г. – 107,7%)

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-сентябре 2016 года составил 98251,5 рубля.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-сентябре 2016 года составил 51,6 %, непродовольственных товаров – 48,4 % (в январе-сентябре 2015г. – 49,9% и 50,1% соответственно).

За 9 месяцев 2016 года населению области оказано платных услуг на сумму 36647,0 млн. рублей. Индекс физического объема платных услуг населению за 9 месяцев 2016 г. составил 100,1%. Для сравнения: 9 мес. 2015 г.- 98,8%, 9 мес. 2014 г.- 106,3%, 9 мес. 2013 г.- 101,0%

Оборот общественного питания составил 3817,4 млн. рублей. Индекс физического объёма оборота общественного питания к 9 месяцам 2015 г. составил 87,9%.

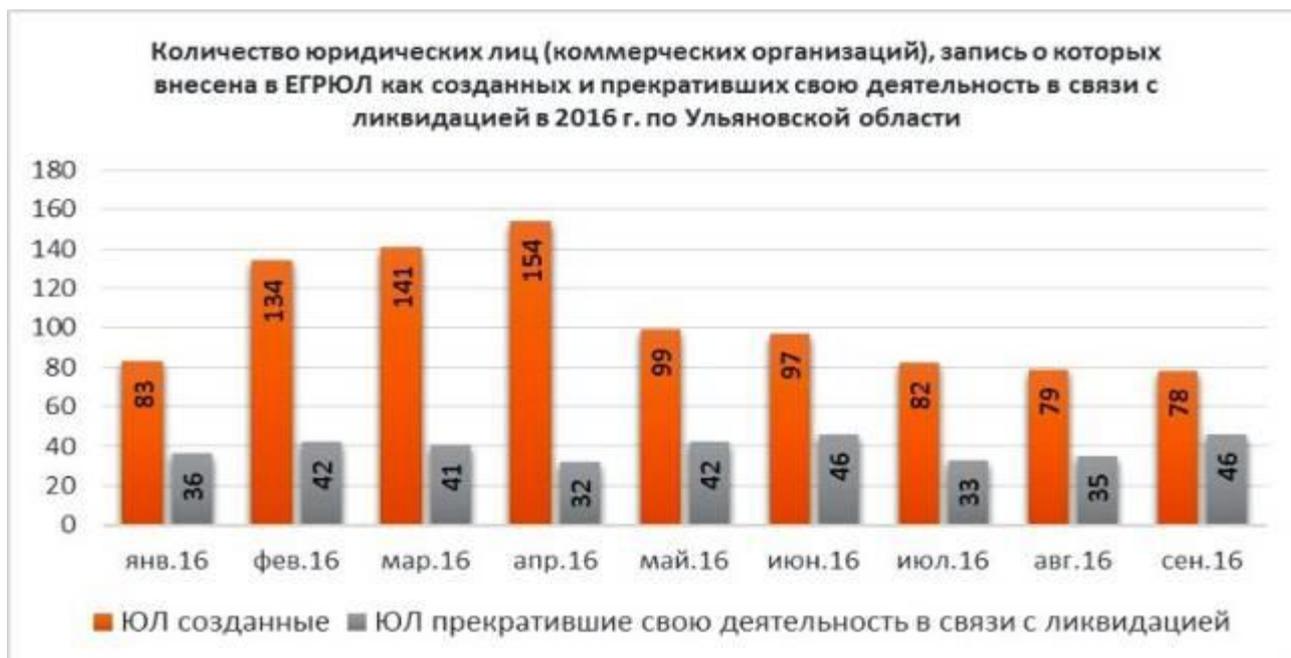
По данным Федеральной налоговой службы РФ в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей по состоянию на 01.10.2016 г. в Ульяновской области зарегистрировано 27669 индивидуальных предпринимателя.



Таким образом, по итогам 9 месяцев 2016 года количество зарегистрированных ИП (кроме прекративших деятельность), сведения о которых содержатся в ЕГРИП осталось практически на уровне декабря прошлого года прибавив символический 0,1%.



Практически аналогичная ситуация с образованием коммерческих организаций (юридических лиц, в части коммерческих организаций). По данным Федеральной налоговой службы РФ в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) по состоянию на 01.10.2016 г. в Ульяновской области зарегистрировано 23727 юридических лиц (коммерческих организаций). Как видно из графика, это количество медленно, но верно растет. Так, за 9 месяцев 2016 года оно увеличилось на 728 юридических лиц или на 3,2%.



9.3. АНАЛИЗ РЫНКОВ И ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

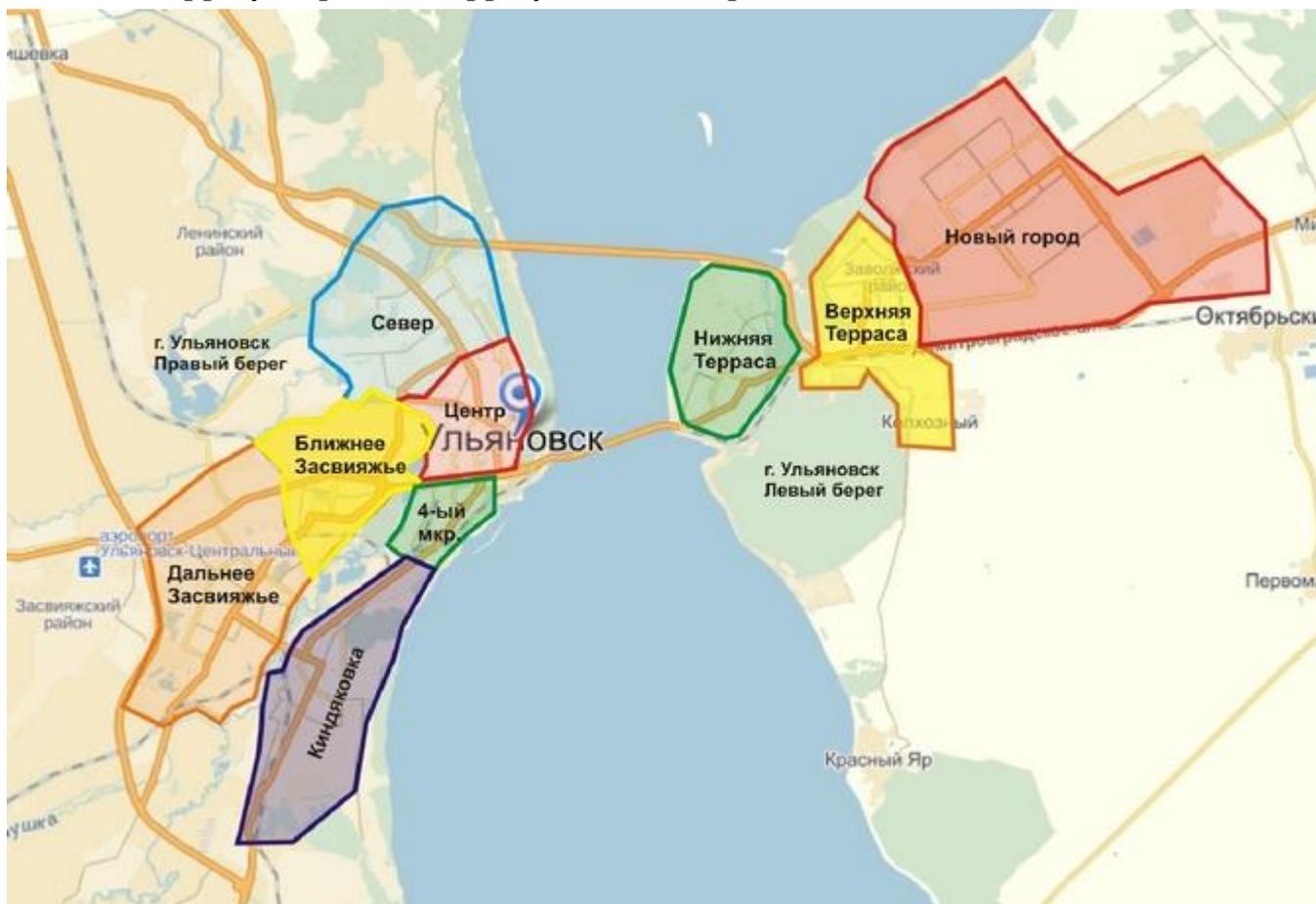
Ценовые районы г. Ульяновска

Город Ульяновск расположен на двух берегах р. Волга (правый берег и левый берег) и поделен на 4 административных района: Ленинский, Засвияжский, Железнодорожный и Заволжский. Их границы в основном обусловлены расположением природных объектов.

Так, например, Ленинский район отделен от Засвияжского рекой Свяга, а Заволжский, соответственно, находится на другом берегу р. Волга – в левобережье. Железнодорожный район обязан своему названию железнодорожному вокзалу.

Каждый из административных районов города разделен на ценовые зоны: Ленинский район на Центр и Север, Засвияжский на Ближнее и Дальнее Засвияжье,

Железнодорожный на 4-ый микрорайон и Киндяковку, Заволжский район на Нижнюю террасу, Верхнюю Террасу и Новый город.



Ленинский район

Площадь – 37,1 кв.км.

Население – 114 999 (на 01.01.2014г.)

25 февраля 1942 года в г. Ульяновске был образован Ленинский район

Самым престижным районом города во все времена считался и считается Ленинский район. Даже в царскую эпоху здесь жили родовитые дворяне и зажиточные купцы. До сих пор сохранилось немало количество их домов, многие из которых в хорошем состоянии и продолжают использоваться. Улица, на которой расположен дом В.И.Ленина, сохранена в виде исторического памятника и является пешеходной.

Ленинский район разделен на ценовые зоны – Центр и Север. Центр – самая дорогая и элитная городская зона. Здесь находится подавляющее большинство офисов, магазинов, банков и различных учреждений.

Вторичный рынок недвижимости Центра города представлен широким спектром объектов от квартир эконом класса (в том числе «хрущевки» и «сталинки») до объектов элитной недвижимости.

Северная часть города истинно спальный район, в котором полностью отсутствует крупное промышленное производство. На вторичном рынке жилья большую долю занимают квартиры «хрущевки», квартиры «новых» серий (75 серия, 90 серия, 1976-2000 гг. постройки). Но последние 10 лет район активно застраивался и сегодня уже достаточно большое количество квартир «новых» и «улучшенных» серий относящихся к эконом и комфорт классу составляют примерно половину вторичного рынка северной части города.

Север имеет значительную долю частного сектора, который в последнее время активно застраивается малоэтажными домами эконом и комфорт класса. Кроме малоэтажного строительства активно развивается многоэтажная застройка, причем практикуется как точечная застройка, так и массовое освоение территорий.

Последние годы на окраине района активно строится целый микрорайон многоэтажных и малоэтажных жилых домов – называемый в народе «мкр-р Репино». Строится в данном микрорайоне в основном жилье эконом и комфорт класса. Точечная застройка характеризуется строительством жилья таких же классов. Строительство объектов элитной недвижимости на Севере не практикуются.

Засвияжский район

Площадь – 38 кв. км. Население – 220 422 чел.(на 01.01.2014г.)

23 мая 1962 года в г. Ульяновске был образован Засвияжский район.

В отличие от Ленинского района Засвияжский район выглядит абсолютно промышленным районом. Застройка района началась с возведения в 1941 году здания Ульяновского Автомобильного завода («УАЗ»), который был собран из доставленных в город частей Московского завода им. Сталина. Для нужд завода в районе были построены ТЭЦ-1 (1947 г.), бетонный завод (в настоящее время – ОАО «Ульяновский завод ЖБИ-1»), кирпичный завод (с 1951 года – Ульяновский комбинат строительных материалов). В 1944 году был организован Ульяновский мотороремонтный завод (в настоящее время ОАО «Автодеталь-сервис»). В 1951 году стартовало строительство Радиолампового завода и началось освоение той части Засвияжья, где сегодня расположена улица Октябрьская. В 1952 году было построено здание завода УЗТС, рядом с которым в последующие несколько лет отстроился новый микрорайон. В 1956 году был создан Ульяновский химический завод (в настоящее время ОАО «Эластомер»). В 1966 году были основаны Ульяновский механический завод (ОАО «УМЗ) и Ульяновский завод «Гидроаппаратуры» (в настоящее время – ОАО «Гидроаппарат).

Застройка Засвияжского района Ульяновска началась в послевоенные годы – в середине 40-х годов XX века. В 1945 г. рядом с Автозаводом была отстроена первая улица - Автозаводская, на которой были возведены первые в районе кирпичные дома. Летом 1963 года был возведен первый крупнопанельный дом, а в январе 1964 года в районе был построен десятый такой дом. Сегодня Засвияжье – активно развивающийся район. Здесь возводятся новые жилые комплексы, развивается

инфраструктура, ведется строительство социально-значимых объектов и спортивных сооружений.

За последние 2-3 года в районе построили: спортивный комплекс с искусственным льдом «Волга-Спорт-Арена», спортивно-оздоровительный комплекс «Комбинат здоровья», самый крупный в Ульяновске торгово-развлекательный комплекс «Аквामолл» (общая площадь здания 90 тыс.кв.м., площадь участка 8,5 Га, 1700 парковочных мест, объем инвестиций 3 млрд. руб.), а также ТРЦ «Альянс Атриум», гипермаркет «Лента» (12 тыс. кв.м), гипермаркет строительных материалов «Сарай» (6500 кв. м.), ТЦ «Баку», ТРК «Одесса» (4000 кв.м.), ТК «Магнит».

Территориально Засвияжский район делится на 2 ценовые зоны – Ближнее и Дальнее Засвияжье. Исторические сначала застраивался район Ближнего Засвияжья и поэтому в районе большое количество пятиэтажных «хрущевок» как кирпичных, так и панельных. В непосредственной близости к Ульяновскому автозаводу сохранилось значительное количество и двухэтажных «сталинок». Сегодня это территория реновации жилья. В ближайшие годы эта часть микрорайона будет застроена новыми многоэтажками. Есть в районе и типовые 9-тиэтажки, но их гораздо меньше. Все объекты жилой недвижимости Ближнего Засвияжья относятся к классу эконом. Более комфортное жилье класса комфорт, бизнес и тем более элита в микрорайоне полностью отсутствует. Активное строительство в Дальнем Засвияжье началось позднее чем в Ближнем и поэтому в нем больше уже 9-ти и 12-ти этажных домов «новых» серий (75-я, 90-я).

Район Дальнего Засвияжья активно развивается. Между улицами Ефремова и Камышинской появился новый микрорайон – «Юго-Западный». Жилой район «Юго-Западный» – часть регионального инвестиционного проекта «Симбирское кольцо». Проект был подготовлен и разрабатывался в рамках общенациональной Президентской программы обеспечения населения России доступным жильем. Кроме комплексного освоения территорий ведется и точечная застройка, но ее объемы несравнимы с объемами строительства района «Юго-Западный». В Ближнем Засвияжье и в Дальнем реализуются проекты реновации жилья, в том числе и реновация самой старинной улицы района – улицы Автозаводской.

Железнодорожный район

Площадь – 74 кв.км. Население – 85 653 чел.(на 01.01.2014г.)

7 января 1966 г. в г. Ульяновске был образован Железнодорожный район.

В конце 19 века по территории нынешнего района пролегла первая железная дорога. В 1898 году построено первое деревянное здание железнодорожного вокзала станции Киндяковка. В это же время было построено каменное здание главного железнодорожного вокзала, которое теперь называется Ульяновск – 1. Земли и территории вокруг станционных сооружений постепенно стали обживаться: появились первые дома железнодорожников. В годы Великой Отечественной войны на территории района разместил свои цеха и склады моторный завод, который прямо

«с колес» начал выпускать продукцию для фронта – в том числе и грузовые автомобили. В народе их называли «полуторками». В начале пятидесятых годов прошлого столетия в южной части района был заложен фундамент под строительство кожевенно-обувного комбината. Параллельно велось строительство двух- и трехэтажных домов будущего поселка рабочих комбината. Здесь же, недалеко от строящегося кожкомбината, возводились корпуса трикотажной фабрики имени КИМ (сегодня УК ЗАО «Фирма «Русь» «Русь»), мебельного комбината, позже – кондитерской фабрики «Волжанка» и молочного завода. «Сталинки» постепенно передавали свою эстафету «хрущевкам». В начале шестидесятых годов уже забивались сваи под фундамент кирпичных пятиэтажек, а затем и новые крупнопанельные.

Территориально Железнодорожный район делится на 2 ценовые зоны – 4-й микрорайон и Киндяковка. Такое название микрорайона сложилось исторически, по наименованию когда-то расположенной на этом месте деревни помещика Симбирской губернии Киндякова. Сам район вытянутой формы и поэтому несколько отдаленный. Единственный его участок, примыкающий к центру – это 4 микрорайон. Ценится он своим близким расположением к центральной части города, а значит и цены на недвижимость здесь сравнимы с Центром.

В 4-ом мкр. есть часть района, так называемая «Университетский квартал», которая была построена как застройка территории вокруг Ульяновского государственного Университета. Квартиры в основном комфорт класса. Район продолжает активно застраиваться.

В Киндяковке долгое время строительство было лишь точечным и незначительным по объему. Район активно не развивался. Но в последнее время ситуация меняется. Началась реализация программы реновации жилья. На место ветхому жилью приходят новые дома.

Заволжский район

Площадь – 98,83 кв.км.. Население – 218 800 чел.(на 01.01.2014г.)

23 мая 1962 года в г. Ульяновске был образован Заволжский район.

Заволжский район расположен на левом берегу реки Волга и состоит из трех микрорайонов: Нижняя Терраса, Верхняя Терраса и Новый город. С правобережной частью города район соединен двумя мостами, один из которых был сооружен в **1912-1916 годах** и предназначен для железнодорожного движения. В **1953- 1958 годах** опоры железнодорожного моста были расширены, и на них возведен автомобильный мост. Этот мост продолжает служить городу и по сей день. С середины 80-ых годов XX века началось строительство второго волжского моста. Работы велись почти четверть века. В 2009 году новый мост, получивший название Президентский, был сдан в эксплуатацию. Сегодня это один из самых длинных мостовых переходов в Европе – он связал центральную часть России с Уралом, Сибирью и Дальним Востоком.

История Заволжского района начинается с создания в **1916** году 3-го Симбирского патронного завода (ныне Ульяновский машиностроительный завод

имени Володарского), при котором был построен Заволжский рабочий поселок. В 1952 году, когда решался вопрос о затоплении земель Заволжья водами Куйбышевского водохранилища, было принято решение сохранить и завод, и Нижнюю Террасу. И тогда началось грандиозное строительство уникальной по тем временам дамбы: длина гидротехнического сооружения более 8 километров, высота – около 16 метров. А центр развития района постепенно переместился на Верхнюю Террасу.

Все эти годы Заволжский район развивался, возводилось жилье, создавались новые предприятия: это НПО «Марс», ПО «Комета», которые оказывали значительное влияние на развитие района. Но наиболее бурное развитие Заволжья началось в связи со строительством Ульяновского авиационного промышленного комплекса (УАПК), которое было начато в 1976 году, а в октябре 1985 года в воздух поднялся первый АН-124 «Руслан», выпущенный предприятием.

Параллельно с авиационно-промышленным комплексом строился жилой микрорайон авиастроителей – так называемый Новый город. В 1976 г. В Новом городе построен первый жилой дом по пр. Созидателей, 15 (ныне ул. 40-летия Победы, 5). Ежегодно сдавалось в эксплуатацию более 300 тысяч кв. метров жилья. Через 10 лет в Новом городе проживало примерно 150 000 жителей и было сдано в эксплуатацию 1 800 000 кв.м. благоустроенного жилья. Численность населения района за последние годы выросла примерно в 3 раза. Новый город не похож на правобережный Ульяновск. Можно сказать, этот отдельный мини-город в городе. При строительстве Нового города место особо не экономили и поэтому строили город с широкими проспектами и размашистой застройкой. Весь город, как шахматная доска – параллельные друг другу проспекты и никаких извилистых улочек и тротуаров. В народе ходит мнение, что в Новом городе не заблудишься – «там все прямо или перпендикулярно». При строительстве города место особо не экономили, поэтому дороги широкие, тротуары просторные и нет ощущения сжатости и сдавленности как на правом берегу.

Сегодня Заволжье на новом витке своего развития. Продолжается комплексная застройка территории Нового города. Реализуется крупный проект комплексной жилищной застройки. В Новом городе и в частности в р-нах «Центральный» и «Восьмой квартал» возводятся как многоэтажные так и малоэтажные жилые дома в основном эконом – класса. Но встречаются и дома комфорт – класса. Жилье бизнес – класса и элитного класса в Новом городе не строится.

Наряду с комплексной застройкой территории ведется и точечное строительство жилья. Район очень привлекателен для застройщиков, ведь в последние несколько лет именно здесь создаются максимальные условия для разного рода инвестиций и развития промышленности.

Вторичный рынок недвижимости Нового города кардинально отличается от других районов города – он состоит только из домов «новых» серий (75-я, 90-я сер.)

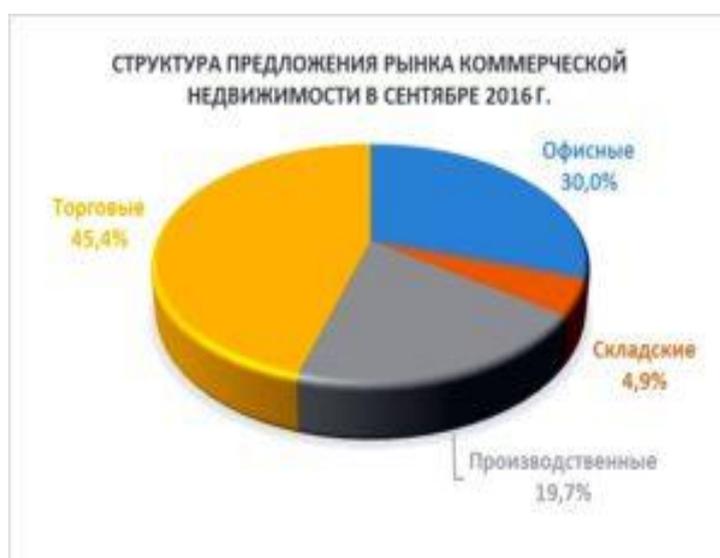
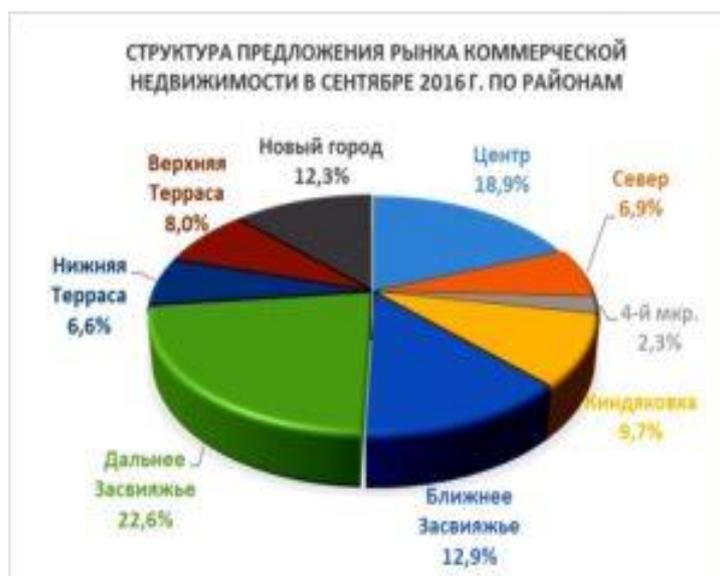
т.к. начал застраиваться только в 1976 году. Весь район состоит из панельных и кирпичных 9-тиэтажек с небольшим количеством домов из 12-ти этажей.

В отличие от Нового города, на Верхней и Нижней террасах строительство крайне ограничено. Нижняя терраса – самый неликвидный район города. Причиной тому: плохая экология, отсутствие работы для жителей микрорайона внутри района, сильная загруженность общественного транспорта в сторону правобережья, близость дамбы и опасность затопления, правда на уровне слухов (затоплений до сих пор не было, но слухи о ее возможности ходят до сих пор). Вторичный рынок микрорайона представлен как «хрущевками», так и квартирами «новых» серий. Недвижимость только эконом-класса. Квартиры других классов – комфорт, бизнес, элита полностью отсутствуют.

Район Верхней террасы нельзя назвать неликвидным. Спрос и цены на недвижимость находятся на уровне некоторых районов правого берега. Проблема района – в отсутствии достаточного количества рабочих мест. Жители района ездят на работу либо в Новый город либо в Центр. Поэтому точечная застройка ведется, но не активно. Вторичный рынок микрорайона представлен как «хрущевками», так и квартирами «новых» серий. Недвижимость в основном эконом-класса, но встречаются квартиры комфорт-класса. Квартиры бизнес-класса и элитная недвижимость полностью отсутствуют.

**Средняя цена 1 кв. м. общей площади предлагаемых на продажу
объектов коммерческой недвижимости в г. Ульяновске в сентябре 2016 г.
(тыс.руб.)**

Районы	Офисная			Торговая			Производственная			Складская.		
	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.
Центр	11,0	44,1	87,0	24,0	51,3	83,3	–	–	–	–	–	–
Север	20,0	33,7	59,4	22,0	41,2	59,3	9,2	15,6	24,8	–	–	–
4-й мкр.	39,4	44,9	50,0	27,0	40,3	52,5	–	–	–	–	–	–
Киндяковка	25,0	36,4	52,6	12,5	38,3	60,0	5,5	15,7	28,3	5,7	9,6	13,5
Ближнее Засвияжье	18,9	33,0	48,3	17,5	43,2	76,1	5,0	13,1	19,9	16,4	17,6	18,8
Дальнее Засвияжье	16,3	32,2	51,0	18,8	45,8	78,6	4,1	8,2	16,9	7,1	11,7	15,1
Нижняя Терраса	20,2	20,6	21,0	19,1	36,9	49,0	2,7	7,7	15,8	1,1	2,1	3,1
Верхняя Терраса	24,6	27,3	30,0	20,5	31,1	41,8	6,3	11,4	27,6	–	–	–
Новый город	10,7	42,6	77,5	34,4	43,9	64,0	6,8	11,8	17,5	4,3	8,9	11,6
По городу	10,7	37,4	87,0	12,5	43,7	83,3	2,7	11,3	28,3	1,1	10,2	18,8



В январе – сентябре 2016 г. в г. Ульяновске сложилась следующая структура предложения рынка коммерческой недвижимости: 45,4% всего объема предложения занимают торговые помещения.



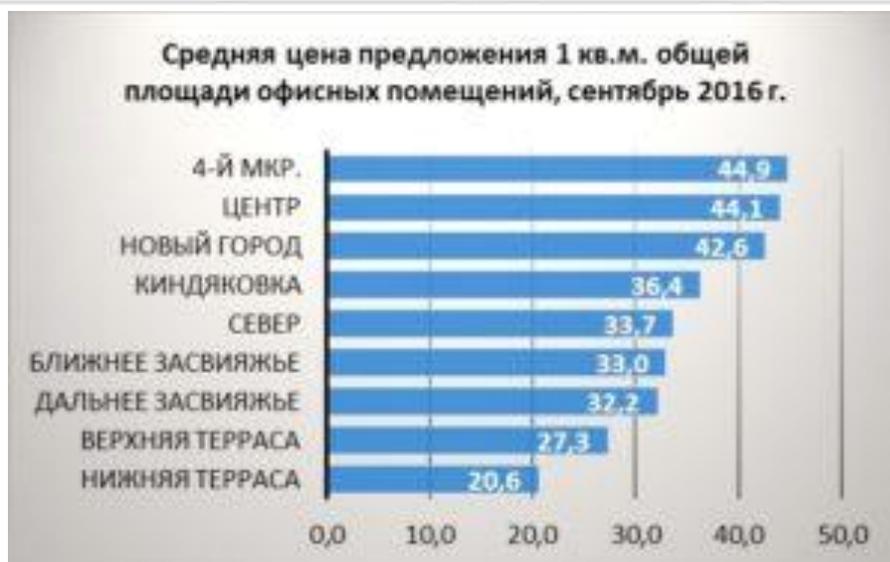
Офисные помещения занимают 30,0% предлагаемых на продажу объектов, на долю производственных помещений приходится 19,7% и 4,9% общего предложения составляют помещения складского назначения. Основной объем предложения объектов коммерческой недвижимости сосредоточен в Дальнем Засвияжье (22,6%). Далее идут Центр города (18,9%), Ближнее Засвияжье (12,9%), Новый Город (12,3%), Киндяковка (9,7%), затем Верхняя терраса (8,0%), Север (6,9%), Нижняя терраса (6,6%) и небольшое количество объектов в 4-ом мкр. (2,3%).

Согласно данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, за 9 месяцев 2016 г. количество зарегистрированных прав с нежилыми помещениями составило 9605, что на 3,3% больше аналогичного показателя предыдущего года.

Офисная недвижимость

По итогам 9 месяцев 2016 г. средняя цена предложения 1 кв.м. офисных помещений в г. Ульяновске показала снижение уровня цен с 43 230 рублей до 37 360 рублей или на 13,6%. Отметим, что если уровень цен на офисную недвижимость в I квартале 2016 г еще оставался на уровне декабря прошлого года, то во II квартале цены устремились вниз. Результат II квартала: -7,2%. К концу первого полугодия можно с уверенностью отметить, что рынок коммерческой недвижимости насытился, причем как за счет помещений низкого качества, так и за счет действующего бизнеса. Третий квартал продолжил начатую тенденцию к снижению уровня цен. Падение средней цены 1 кв. м. в III квартале составила 7,3%. Если в I полугодии еще можно было говорить о том, что рынок балансирует на достигнутом уровне цен, то в III квартале показатели пошли вниз. Кризисные явления не дают развиваться данному

сектору рынка. И по мнению экспертов, это не предел. Ситуация на рынке такова, что спрос на офисные помещения стремится к минимальным значениям. Новых компаний становится все меньше, действующий бизнес не настроен на расширение, а те компании у которых есть потребность в офисных помещениях выбирают скорее аренду, чем покупку недвижимости. Добавим ко всему вышесказанному – недоступность кредитования бизнеса.



По итогам 9 месяцев 2016 г. тройку лидеров в рейтинге районов по средней цене предложения 1 кв. м. занимают: 4-й мкр. (44 900 руб./кв.м.), Центр (44 100 руб./кв.м.) и Новый город (42 600 руб./кв.м.).

Как видим, разрыв между первым и вторым местом минимален. Уровень цен 4-го мкр и Центра города практически одинаков. За 9 месяцев 2016 г. средняя цена 1 кв.м. офисных площадей в данных районах показала снижение. Так в Центре снижение составило 12,6%, а в 4-ом мкр – 19,8%. В 4-ом микрорайоне предложение

офисной недвижимости крайне ограничено, а уровень цен стремиться (и корректируется) к уровню центральной части города. Причина тому – территориальная близость района и высокая стоимость жилья (на уровне центральной части города)

Причина снижения уровня цен в этих районах характерна для всего рынка в целом. А именно – насыщение рынка за счет увеличения объема предложения при крайне ограниченном спросе. Отметим также, что в центре города на рынке есть предложения в цокольных этажах с низкой ценой 1 кв.м. (от 11 000 руб./кв.м. до 36 000 руб./кв.м.), а также достаточно широкий спектр предложений по качеству объектов. Скажем только, что треть всех офисных помещений, выставленных на продажу сосредоточен именно в центральной части города. Закрывает тройку лидеров – Новый город. За 9 месяцев текущего года средняя цена 1 кв.м. офисных помещений в Новом городе также снизилась (-13,9%). В районах тройки лидеров уровень цен на офисную недвижимость в хорошем состоянии и с выгодным месторасположением колеблется в пределах 45000-65000 рублей/кв.м.

Средняя цена предложения 1 кв. м. офисной недвижимости в г.Ульяновске в сентябре 2016 г. (тыс. руб.)			
Районы	мин.	ср.	макс.
Центр	11,0	44,1	87,0
Север	20,0	33,7	59,4
4-й мкр.	39,4	44,9	50,0
Киндяковка	25,0	36,4	52,6
Ближнее Засвияжье	18,9	33,0	48,3
Дальнее Засвияжье	16,3	32,2	51,0
Нижняя Терраса	20,2	20,6	21,0
Верхняя Терраса	24,6	27,3	30,0
Новый город	10,7	42,6	77,5
По городу	10,7	37,4	87,0

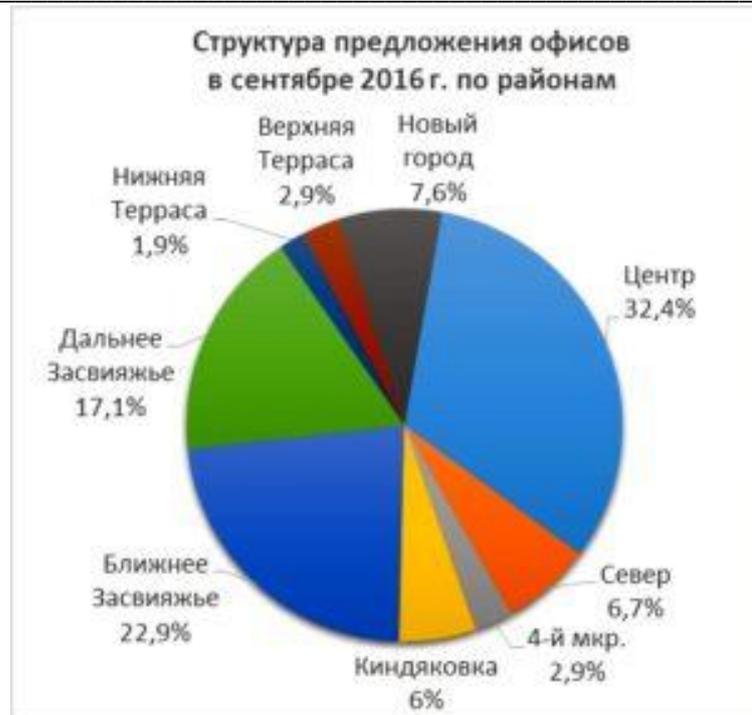
В Северной части города средняя цена 1 кв.м. офисных помещений сложилась на уровне 33 700 руб./кв.м., снижение по итогам 9 месяцев года составило 16,1%. Здесь диапазон цен на офисные помещения тоже достаточно широкий – от 20 000 руб./кв.м. до 59400 руб./кв.м. В Ближнем и Дальнем Засвияжье средняя цена предложения 1 кв.м. офисных площадей сложилась на уровне 32000-33000 руб./кв.м.

По итогам полугодия уровень цен в Ближнем Засвияжье незначительно, но все же снизился (-4,5%), а вот в Дальнем Засвияжье падение составило 18,5%. Ситуацию в Ближнем Засвияжье можно охарактеризовать как стагнацию на достигнутом уровне цен с небольшими колебаниями, а вот в Дальнем Засвияжье наблюдалось снижение уровня цен и в I-ом, и во II-ом, и в III квартале (-4,5%). Предложение офисной недвижимости в Киндяковке по-прежнему незначительно. Поэтому даже не большое увеличение объема предложения дает сдвиг средней цены предложения 1 кв.м. Этим объясняется скачок уровня цен в III квартале. Предложение офисной недвижимости на Нижней и Верхней террасе единичны и достаточно редки.

Диапазон цен предложения на офисные помещения в городе составляет от 10 700 руб. за 1 кв.м. в Новом городе до 87 000 руб. за 1 кв.м. в Центре города в зависимости от местоположения объекта внутри района и его качественных характеристик.



Основная часть офисных помещений, выставленных на продажу, представляет собой:



– цоколь, первые, вторые этажи в построенных и сданных многоквартирных жилых домах, в основном, помещения, где организация торгового направления невозможна, маловероятна или нерентабельна. Стоимость 1 кв.м. такого цокольного этажа будет на 40-50 % меньше стоимости 1-го этажа. Спрос на цокольные этажи практически отсутствует. Они не востребованы покупателями.

– вторые, третьи, четвертые этажи зданий торгово-офисного назначения (организация торгового направления на данных площадях маловероятна). Стоимость 1 кв.м. помещений подобного типа, как правило, меньше 10-20% стоимости 1-го этажа.

– отдельно стоящие здания или часть зданий реконструированные, перепрофилированные, переоборудованные под офисные помещения. Стоимость 1 кв.м. общей площади подобных объектов, как правило, ниже средней по району. Связано это и с большими размерами площадей, и с техническим состоянием объекта.

На долю офисных помещений приходится 30,0% общего объема рынка коммерческой недвижимости Ульяновска. Наибольший объем предлагаемых на продажу офисных помещений по-прежнему сосредоточен в центральной части города (32,4%). Далее идут Ближнее Засвияжье (22,9%), Дальнее Засвияжье (17,1%), Новый город (7,6%), Север (6,7%), Киндяковка (6%), 4-й мкр. (2,9%), Верхняя терраса (2,9%) и Нижняя терраса (1,9%).

Торговые помещения

По итогам 9 месяцев 2016 г. средняя цена предложения 1 кв.м. торговых помещений в г. Ульяновске показала снижение уровня цен с 46 900 рублей до 43 700

рублей или на 6,8%. Основная причина сложившейся ситуации на рынке торговой недвижимости такая же, как и у офисной недвижимости – это насыщение рынка и реальное снижение цен в борьбе за потенциального покупателя.



Диапазон цен предложений на торговые помещения в г. Ульяновске составляет от 12 500 руб. за 1 кв.м. в Киндяковке до 83 300 руб. за 1 кв.м в Центре в зависимости от местоположения объекта и его качественных характеристик.

Как показывает практика, сильнее всего кризисные явления затронули сферу общественного питания, а именно, рестораны и гостиничный бизнес. Так сокращение оборота привело к закрытию некоторых действующих объектов или их продаже. Владельцев толкает к продаже существующего бизнеса тот факт, что вследствие снижения уровня жизни и платежеспособности населения, снижаются доходы. Бизнес переориентируется на другие, более прибыльные виды. Некоторые владельцы бизнеса в условиях низкого спроса на рынке коммерческой недвижимости готовы к обмену своего бизнеса на квартиры и даже автомобили. Эта тенденция все больше становится не единичным случаем и говорит о крайне низком спросе на рынке. Сегодняшние тенденции таковы, что ответом на вопрос – покупать или арендовать? Ответ будет – арендовать.



По итогам 9 месяцев 2016 г. тройку лидеров в рейтинге районов по средней цене предложения 1 кв. м. занимают: Центр (51 300 руб. за 1 кв.м.), Дальнее Засвияжье (45 800 руб. за 1 кв. м.) и Новый город (43 900 руб. за 1 кв.м.). Несмотря на лидирующие позиции, средняя цена предложения 1 кв.м. в центральной части города по итогам прошедших 9 месяцев года «потеряла» 5,8%. При этом основное снижение цены отмечалось в I-ом и II-ом кварталах текущего года: -8,1% и -1,6% соответственно. А в III квартале средняя цена 1 кв.м. торговых помещений показала небольшой рост в 4%. Что дает надежду на стагнацию уровня цен в данном микрорайоне города.

На втором почетном месте по итогам прошедшего полугодия находится район Дальнего Засвияжья. Здесь цены на торговую недвижимость остановились на отметке – 45 800 руб. за 1 кв.м., а снижение по итогам полугодия составило 6,4%. При этом, в I полугодии снижение средней цены 1 кв.м. составило 5,7%, а в III -ем квартале еще 0,9%. Диапазон цен в Дальнем Засвияжье, как и в Центре достаточно широкий – от 18 800 руб/кв.м. и до 78 600 руб/кв.м. Цена наиболее ликвидных объектов в раскрученных местах с высоким трафиком находится в верхних границах ценового диапазона – 45 000 – 75 000 руб./кв.м., что вполне сравнимо с центральной частью города.

Средняя цена предложения 1 кв. м. торговой недвижимости в г. Ульяновске в сентябре 2016 г. (тыс. руб.)			
Районы	мин.	ср.	макс.
Центр	24,0	51,3	83,3
Север	22,0	41,2	59,3
4-й мкр.	27,0	40,3	52,5
Киндяковка	12,5	38,3	60,0
Ближнее Засвияжье	17,5	43,2	76,1

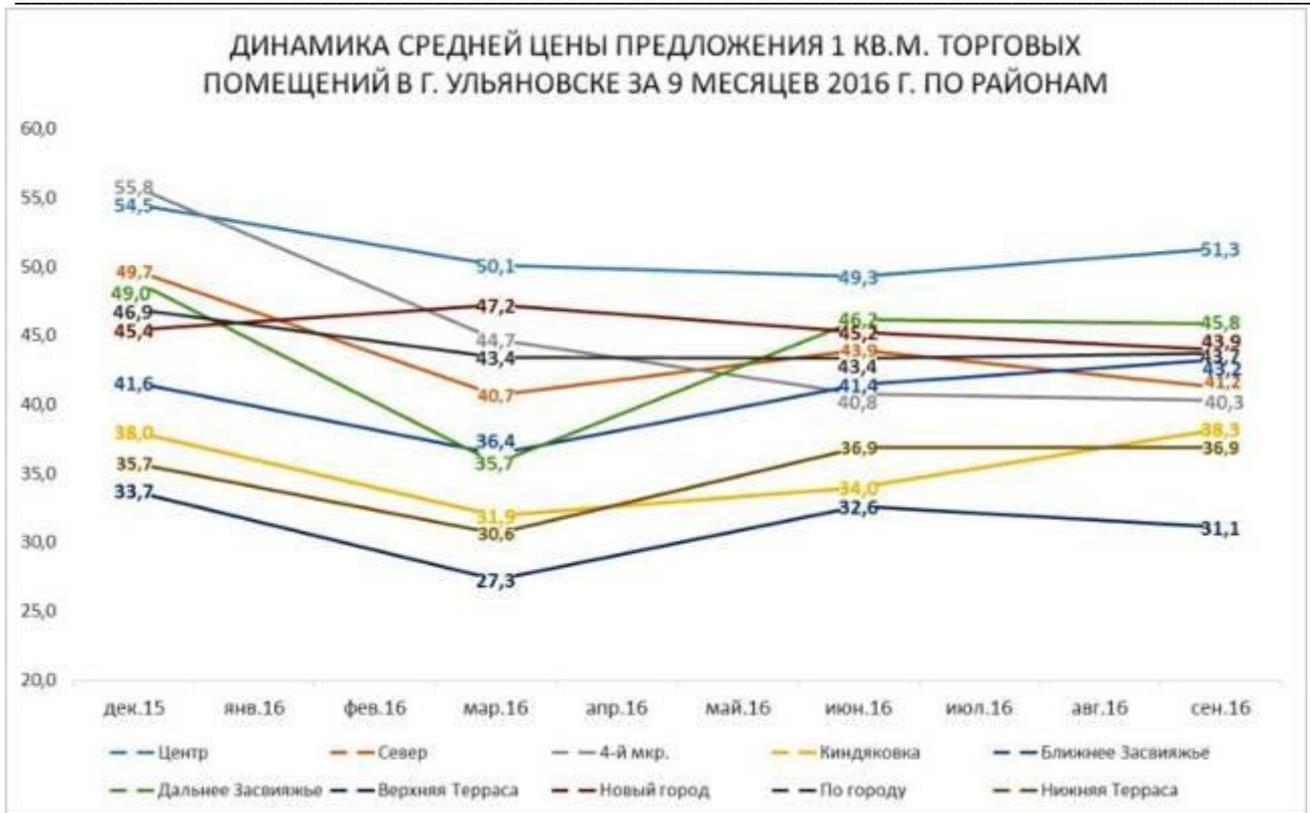
Дальнее Засвияжье	18,8	45,8	78,6
Нижняя Терраса	19,1	36,9	49,0
Верхняя Терраса	20,5	31,1	41,8
Новый город	34,4	43,9	64,0
По городу	12,5	43,7	83,3

Минимальное снижение средней цены 1 кв.м. торговых площадей по итогам 9 месяцев 2016 года показал район Нового города: 3,1%. Ситуация в данном секторе торговой недвижимости оказалась наиболее стабильной. Так, если в I квартале 2016 г. средняя цена 1 кв.м. показала рост порядка 4%, то во II квартале уровень цен начал снижаться. За II квартал средняя цена предложения 1 кв.м. «потеряла» 4,2%, а в III -ем квартале еще 2,9%. Отметим также, что для рынка Нового города характерно увеличение объема предложения в районах массового строительства жилья, которое может в дальнейшем привести к более активному снижению уровня цен.

Северная часть города за январь-сентябрь 2016 г. «потеряла» порядка 17%. Объем предложения в этом районе тоже сократился. Динамика уровня цен данного микрорайона нестабильна, средняя цена 1 кв.м. колеблется в пределах 41 000 – 43 000 руб./кв.м. с тенденцией к снижению.

Самый небольшой по размерам – 4-ый мкр. очень ограничен в предложении торговой недвижимости. Уровень цен здесь всегда стремится (и корректируется) к уровню центральной части города. Причина тому – территориальная близость района и высокая стоимость жилья (на уровне центральной части города). Здесь цены на торговую недвижимость остановились на отметке – 40 300 руб. за 1 кв.м., а снижение по итогам 9 месяцев текущего года составило порядка 27 %. При этом, основное снижение средней цены 1 кв.м. было в I полугодии – оно составило 26,9%. Причиной этому служит крайне ограниченный объем предложения и выход на рынок объектов с низкой стоимостью квадратного метра. Диапазон цен в в 4-ом мкр. достаточно широкий – от 27 000 руб./кв.м. и до 52 500 руб./кв.м. В III квартале такого явления уже не наблюдалось. Результат III квартала: – 1,2%. Цена наиболее ликвидных объектов в раскрученных местах с высоким трафиком находится в верхних границах ценового диапазона – 45 000 – 55 000 руб./кв.м., что сравнимо с центральной частью города.

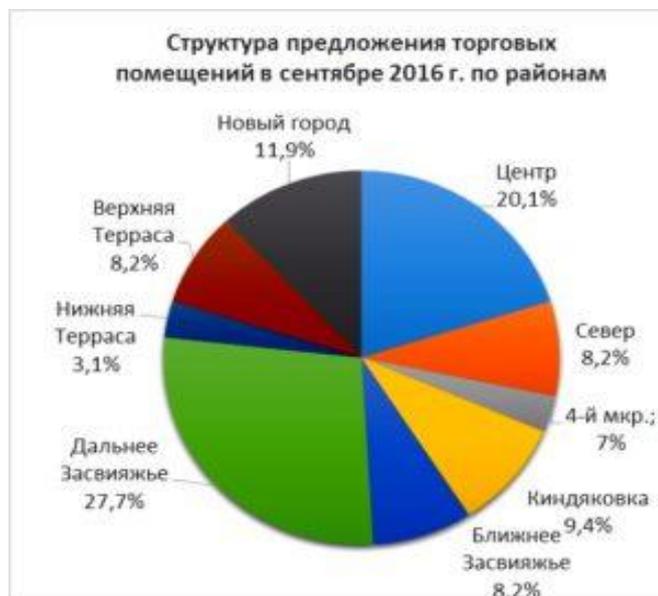
В Ближнем Засвияжье по итогам прошедших 9 месяцев года уровень средней цены 1 квадратного метра торговых помещений немного вырос (+3,8%) до отметки 43 200 руб./кв.м. Причем, если в I квартале наблюдалось снижение средней цены 1 кв.м., то во II и в III квартале наметилась тенденция к небольшому росту. Здесь диапазон цен сравним с диапазоном уровня цен Дальнем Засвияжье – от 17 500 руб./кв.м. и до 76 100 руб./кв.м.



На Нижней террасе по итогам прошедших 9 месяцев года уровень средней цены 1 квадратного метра торговых помещений немного вырос (+3,4%) до отметки 36 900 руб./кв.м. Причем, если в I квартале наблюдалось снижение средней цены 1 кв.м., то во II и в III квартале наметилась тенденция к небольшому росту.

На верхней террасе рынок торговой недвижимости в течении января-сентября 2016 г. демонстрировал колебания уровня цен в диапазоне с тенденцией к снижению. Результат 9 месяцев текущего года: -7,7%.

Основная часть торговых помещений, выставленных на продажу представляет собой:



- действующие и ранее действующие магазины, рестораны, кафе, аптеки, салоны красоты и др. помещения сферы услуг. Наибольшей стоимостью 1 кв.м. обладают помещения действующих торговых точек, расположенных в «раскрученных» проходных местах и с хорошим техническим состоянием объекта. Стоимость помещений ранее функционирующих торговых точек полностью зависит от их технического состояния. Их стоимость может отличаться от действующих на 10-15 %;
- цоколь, первые этажи в построенных и сданных многоквартирных жилых домах. Стоимость 1 кв.м. цокольных помещений сильно зависит от состояния объекта и от наличия необходимых коммуникаций. А также от возможности организации отдельного входа и качества строительной отделки. Цена цокольных этажей на 40-50% ниже цены 1-го этажа;
- отдельно стоящие здания или часть зданий реконструированные, перепрофилированные, переоборудованные под торговые помещения. Стоимость 1 кв.м. общей площади подобных объектов, как правило, ниже средней по району. Связано это и с большими размерами площадей, и с техническим состоянием объекта.

На долю торговых помещений приходится 45,4% общего объема рынка коммерческой недвижимости. Основной объем предлагаемых на продажу торговых помещений сосредоточен в Дальнем Засвияжье (27,7%), далее идут Центр (20,1%), Новый город (11,9%), Киндяковка (9,4%), Север, Ближнее Засвияжье и Верхняя терраса (8,2%), 4-й мкр. (7%), Нижняя терраса 3,1% рынка.

Производственные помещения

Районы	Производственная		
	мин.	ср.	макс.
Центр	–	–	–
Север	9,2	15,6	24,8
4-й мкр.	–	–	–
Киндяковка	5,5	15,7	28,3
Ближнее Засвияжье	5,0	13,1	19,9
Дальнее Засвияжье	4,1	8,2	16,9
Нижняя Терраса	2,7	7,7	15,8
Верхняя Терраса	6,3	11,4	27,6
Новый город	6,8	11,8	17,5
По городу	2,7	11,3	28,3

Диапазон цен предложений на производственные помещения в г. Ульяновске составляет от 2 700 руб. за 1 кв.м на Нижней Террасе до 28 300 руб. за 1 кв.м. в Киндяковке в зависимости от местоположения объекта и его качественных характеристик.

Средняя цена предложения 1 кв.м. производственных помещений за 9 месяцев 2016 г. увеличилась – с 10 900 рублей до 11 300 рублей или на 3,7%. Причина – увеличение объема предложения (+13%) как за счет выхода на рынок объектов с низкой стоимостью (низкое качество объектов, требующие больших вложений для организации бизнеса) так и за счет объектов в хорошем рабочем состоянии. По мнению экспертов, сегодня в Ульяновске спрос на производственную недвижимость по-прежнему отсутствует.

Как хорошо видно из представленной ниже диаграммы, что каких-либо существенных изменений на рынке производственной недвижимости не происходит.



Существующее предложение рынка производственной недвижимости не отвечает современным требованиям крупного инвестора. Он предпочитает строить новые площади. Малый и средний бизнес не нуждается в больших площадях и в результате «застой» на рынке больших производственных площадей или, другими словами, полное отсутствие рынка в его классическом понимании. Небольшие производственные площади, потенциальными покупателями которых является как раз малый и средний бизнес, тоже спросом не пользуются. Но не потому что не нужен, а потому что выбор падает скорее на аренду, чем на покупку.

На долю производственных помещений приходится 19,7% общего объема рынка коммерческой недвижимости. Наибольший объем предлагаемых на продажу производственных помещений сосредоточен на Нижней террасе (20,3%) и Верхняя терраса (17,4%). Далее идут в Новый город и Дальнее Засвияжье, Киндяковка (по

15,9%), Ближнее Засвияжье (8,7%) и Север – 5,8%. В центральной части города и в 4-ом мкр. предложение производственной недвижимости единично или отсутствует.

Складские помещения

Районы	Склад		
	мин.	ср.	макс.
Центр	–	–	–
Север	–	–	–
4-й мкр.	–	–	–
Киндяковка	5,7	9,6	13,5
Ближнее Засвияжье	16,4	17,6	18,8
Дальнее Засвияжье	7,1	11,7	15,1
Нижняя Терраса	1,1	2,1	3,1
Верхняя Терраса	–	–	–
Новый город	4,3	8,9	11,6
По городу	1,1	10,2	18,8

Диапазон цен предложений на складские помещения в г.Ульяновске составляет от 1 100 руб. за 1 кв.м на Нижней террасе до 18 800 руб. за 1 кв.м. в Ближнем Засвияжье в зависимости от площади, местоположения объекта и его качественных характеристик.

Средняя цена предложения 1 кв.м. складских помещений по итогам 9 месяцев 2016 г. сложилась на уровне 10 200 руб/кв.м.

Уровень цен на рынке продолжает снижаться. Сегодня участников рынка интересует скорее аренда нежели покупка складских помещений. И конечно нужны склады в хорошем рабочем состоянии и не требующих больших вложений.

На долю складских помещений приходится 4,9% общего объема рынка коммерческой недвижимости. Основная масса предлагаемых на продажу складских помещений сосредоточены в Ближнем и Дальнем Засвияжье, в Киндяковке и в Новом городе. В остальных районах города предложение складской недвижимости единичны или полностью отсутствуют.



Заключение

Итак, в целом, прошедший полугодие 2016 год характеризуется общей тенденцией к снижению уровня цен. Основные причины развития сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости Ульяновска остаются прежними: сокращение доходов населения и сохранение высокой нормы сбережения населения приводит к уменьшению оборота розничной торговли, оборота общественного питания, а значит спрос на рынке торговой недвижимости будет продолжать снижаться. «На плаву» по итогам прошедшего квартала осталась сфера оказания платных услуг населению (100,1%). А сильнее всего пострадала сфера общественного питания (87,9%).

Некоторые владельцы бизнеса в условиях низкого спроса на рынке коммерческой недвижимости готовы к обмену своего бизнеса на квартиры и даже автомобили. Эта тенденция говорит о крайне низком спросе на рынке.

Но, наряду с негативными моментами, есть и положительная динамика — количество коммерческих организаций медленно, но все же растет (+3,2%). Этот факт дает надежду на улучшение спроса на рынке коммерческой недвижимости.

При подготовке отчета были использованы материалы Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Ульяновской области и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, Федеральной налоговой службы, Центрального банка России.

10. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости. Под наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования, понимается разумный и возможный (физически осуществимый) вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных подхода. Определение ННЭИ основано на мнении оценщика и его аналитических способностях и не является, как правило, фактическим использованием объекта.

Анализ ННЭИ обязательно должен учитывать мотивацию Покупателя. Если Покупатель приобретает недвижимость для личного использования, то его мотивами являются такие блага как: комфорт, престиж, безопасность. Если Покупатель предполагает извлекать доход из недвижимости, то для него ННЭИ должно учитывать факторы защиты от инфляции, уменьшения налогов и потенциального роста стоимости земли и строений.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- *быть физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *быть законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- *быть финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *быть максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Установление рыночной стоимости объекта недвижимости на основе анализа НЭИ целесообразно только в отдельных случаях (земельный участок свободен от каких-либо улучшений, техническое состояние здания требует его сноса и т. п.). При этом выбранный оценщиком наиболее эффективный вариант использования объекта

должен подтверждаться официальными документами – постановлением об изменении разрешённого использования земельного участка, утвержденным территориальным зонированием населённого пункта, актом выбора земельного участка для строительства, согласованным эскизным проектом, архитектурно-планировочным решением и т.д.

Наличие подобных документов подтверждает реальный потенциал развития объекта, и этот потенциал должен найти своё отражение в стоимости объекта.

Объекты оценки – капитальные строения. В рамках анализа НЭИ земельного участка, как условно свободного определялась его стоимость в предположении строительства на нем объекта недвижимости аналогичного назначения. Учитывая капитальный характер существующих улучшений был сформирован вывод о том, что стоимость условно свободного земельного участка будет меньше стоимости земли с улучшениями. Наилучшее функциональное использование земельного участка в соответствии с целью оценки рассматривается с точки зрения существующего использования.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта.

Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Затратный подход (Cost Approach) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход применяется в основном к оригинальным объектам машин, оборудования и транспортных средств, часто не имеющим близких аналогов, и имеет две основных модификации – оценка на основе ресурсно-технологических моделей и на основе динамических рядов индексов цен ("трендовый подход").

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате внешнего воздействия или экономического износа.

Использование затратного подхода позволяет на основе имеющихся данных определить наиболее вероятную стоимость объекта в конкретных условиях, хотя конечный результат носит субъективный характер.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (Direct Sales Comparison Approach) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта.

В условиях "пассивного" рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Сравнительный подход является основным для оценки отдельных групп или видов машин, оборудования и транспортных средств. Главная проблема в этом случае – трудность с получением необходимой информации, выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта. При наличии достаточной информации в рамках этого метода оправдано построение и использование статистических моделей или параметрических моделей ценообразования,

выражающих зависимость средней цены объекта от состава и значений его технических характеристик.

Доходный подход (Income Approach) позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д. Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

В соответствии с п. 20 ФСО №1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. С целью возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п. 21-23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности.

Проведенный анализ позволил Исполнителю выделить основные условия применения каждого из подходов.

Основные условия применения затратного подхода:

- оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;
- оцениваемый объект является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемого объекта;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

Основные условия применения сравнительного подхода:

· наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

Основные условия применения доходного подхода:

· существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

Суждения Исполнителя об использовании различных подходов при проведении оценки исходя из вышеуказанных условий приведены в таблице ниже.

Наименование подхода	Выводы о возможности применения подхода и метода
Затратный подход	
<ul style="list-style-type: none">• Оцениваемый объект является объектом специального назначения;• возможность определения стоимости строительства оцениваемого объекта;• возможность определения устаревания оцениваемого объекта.	<ul style="list-style-type: none">• в сложившейся экономической ситуации в стране большое влияние на рыночную стоимость объекта коммерческой недвижимости при расчете в рамках затратного подхода будет оказывать внешнее устаревание. расчет данной величины на рынке рассматриваемого объекта может носить только условный характер, так как рынок коммерческой недвижимости Ульяновской области недостаточно развит и проследить изменения в стоимости объектов недвижимости, вызванное экономическим кризисом достаточно затруднительно;• при оценке подобного рода недвижимости в первую очередь рассматривается его ликвидность на рынке и способность приносить доход, то есть наиболее показательными будут методы сравнительного и доходного подходов. Расчет объекта затратным подходом будет основан на множестве допущений, что в свою очередь отрицательно скажется на итоговом результате.• рынок земельных участков коммерческого назначения в Ульяновской области слабо развит. В результате проведения анализа рынка земельных участков. Оценщиком не было найдено достаточное количество объектов-аналогов для сопоставления с оцениваемым земельным участком. Использование в расчетах объектов, имеющих значительные отличия от оцениваемого участка, приведет к большой погрешности в итоговом результате.

	<p>Данный результат возможно использовать в рамках сравнительного подхода в качестве корректировки на стоимость земельного участка.</p> <p><i>Таким образом, в данном случае целесообразно отказаться от применения затратного подхода к оценке объектов доходоприносящей недвижимости</i></p>
Сравнительный подход	
Наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам)	Применение сравнительного подхода, на взгляд оценщика, вполне оправдано. Оценщиком был проведен мониторинг цен предложений на объекты коммерческой недвижимости расположенные в городе Ульяновске. В результате проведенного исследования полученные результаты уместно использовать для определения стоимости в рамках сравнительного подхода.
Затратный подход	
Существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.	Доходный подход в данном случае применим, базой для расчета, послужат результаты анализа соответствующих сегментов рынка: рыночные арендные ставки для производственно-складских и офисных помещений.

Исходя из вышеописанных рассуждений анализа структуры объектов оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, а также по результатам проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества было принято решение о применении следующих подходов:

1. сравнительный подход;
2. доходный подход.

11. 1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

11. 1. 1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Классический затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов невоспроизводимых – в чистом виде не применим. При этом, элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения земельного участка в методе остатка и методе выделения. К классу затратных относятся также нормативные методы оценивания земельных участков.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

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).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

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.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения(спроса);
- Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- Соответствие улучшений земельного участка его наилучшему использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- Определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации остаточного чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок по формуле:

$$V_{зем} = \text{ЧОД}_{зем} / R_{зем}$$

$V_{зем}$ – стоимость земельного участка, определенная доходным подходом;

$\text{ЧОД}_{зем}$ – чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок;

$R_{зем}$ – ставка капитализации для земельного участка.

Чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, определяется следующим образом:

$$\text{ЧОД}_{зем} = \text{ЧОД}_{об} - \text{ЧОД}_{ул}$$

$\text{ЧОД}_{об}$ – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (определяется в рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом);

$\text{ЧОД}_{ул}$ – чистый операционный доход, приходящийся на улучшения.

Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, определяется по формуле:

$$\text{ЧОД}_{ул} = V_{в,ул} * R_{ул}$$

$V_{в,ул}$ – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$R_{ул}$ – ставка капитализации для улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры доходов, необходимых для использования участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка

или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- Определение величины и временной структуры расходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Применимость подходов к оценке прав на земельный участок

Ввиду того, что в российских условиях основная проблема, с которой сталкивается оценщик – «информационная непрозрачность» рынка недвижимости (прежде всего отсутствие статистической информации о ставке капитализации для земельных участков), определение дохода приходящегося на земельный участок вызывает затруднение, и по опыту Оценщиков приводит к искаженным данным о его стоимости. Поэтому Оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода для оценки земельного участка.

Затратный подход в оценке земельных участков основан на сравнении стоимости земельного участка с расположенными на нем улучшениями (зданиями, строениями, сооружениями) со стоимостью воспроизводства или замещения данных улучшений. Соответственно, при оценке земельного участка применение методов, опирающихся на принципы затратного подхода: метод выделения, метод остатка не представляется возможным.

Для целей настоящей оценки, учитывая и анализируя собранную для проведения оценки информацию и предполагаемое использование результатов оценки, земельный участок оценивался методом сравнения продаж.

Расчет рыночной стоимости земли методом сравнения продаж

Сравнительный подход основан на информации о продаже и предложениях на продажу земельных участков и внесении корректировок в цены продажи и предложений, учитывающих различия между оцениваемым земельным участком и его аналогами. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной стоимости оцениваемого участка земли. Для анализа и последующего расчёта были отобраны пять сопоставимых земельных участка. В качестве единицы сравнения выбираем 1 кв.м. общей площади объекта.

Описание земельных участков, выбранных в качестве аналогов, дано в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Месторасположение	г.Ульяновск, Заволжский р-н, 100 м от пр.Созидателей	г.Ульяновск, р-н Заволжский, 40 проезд инженерный	Ульяновск, р-н Заволжский, Ульяновск, 40-й Инженерный проезд
Описание			
Дата предложения	янв.17	янв.17	янв.17
Вид права	Собственность	Собственность	Аренда 49 лет
Категория информации	предложение	предложение	предложение
Площадь участка, кв.м	6500	15000	15700
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет
Разрешенное использование	коммерческое строительство	коммерческое строительство	коммерческое строительство
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе
Положение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Источник информации	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-160628643	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_663706620	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.57_ga_promnaznacheniya_768204616
Цена предложения, руб. за объект	1 300 000	2 500 000	2 700 000

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка методом сравнительного анализа продаж

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Месторасположение	г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38	г.Ульяновск, Заволжский р-н, 100 м от пр.Созидателей	г.Ульяновск, р-н Заволжский, 40 проезд инженерный	г.Ульяновск, р-н Заволжский, 40-й Инженерный проезд
Описание				

Дата предложения	янв.17	янв.17	янв.17	янв.17
Вид права	Аренда	Собственность	Собственность	Аренда 49 лет
Категория информации		предложение	предложение	предложение
Площадь участка, кв.м	72306	6500	15000	15700
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет	Нет
Разрешенное использование	под производство	коммерческое строительство	коммерческое строительство	коммерческое строительство
Площадь участка, кв.м		6 500	15 000	15 700
Стоимость всего участка, рублей		1 300 000	2 500 000	2 700 000
Стоимость 1 кв.м, рублей		200	167	172
Дата предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		200	167	172
Корректировка на торг, %		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная стоимость, руб.		170	142	146
Корректировка на передаваемые права, %		-14,00%	-14,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		146	122	146
Корректировка на площадь, %		-14,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость, руб.		126	109	130
Корректировка на вид собственности, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		126	109	130
Корректировка на местоположение относительно красной линии, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		126	109	130
Корректировка на электроснабжение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		126	109	130
Корректировка на газоснабжение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		126	109	130
Корректировка на водоснабжение и		0,00%	0,00%	0,00%

канализацию, %				
Скорректированная стоимость, руб.		126	109	130
Количество корректировок		3	3	2
Удельный вес по количеству корректировок		31,250%	31,250%	37,500%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.				122
Процент отклонения от первоначальной цены предложения		37,00%	34,73%	24,42%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены		30,759%	31,940%	37,301%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.				122
Средняя рыночная стоимость права аренды 1 кв.м, рублей				122
	Кадастровый №	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	
Рыночная стоимость права аренды земельного участка	73:24:020905:462	2422	295 000	
	73:24:020905:463	2453	299 000	
	73:24:020905:464	722	88 000	
	73:24:020905:465	19710	2 405 000	
	73:24:020905:466	46999	5 734 000	

Анализ вводимых корректировок:

Право собственности.

Объект оценки и все объекты-аналоги №1 и №2 обладают одинаковым объемом прав - право собственности, поэтому в этих случаях корректировка не применялась. У объекта-аналога №3 право владения – долгосрочная аренда. Корректировка, определенная по Справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2016, Том 3, п. 4.2, стр. 136 составила -14%.

Перевод цены предложения в цену сделки (на торг). Принята как величина по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю. Использована информация Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2016, Том 3, п. 2.2, стр. 118, величина торга на земельные участки под коммерческую застройку составляет -15,0 %.

Условия рынка (дата продажи).

Объекты сравнения предложены к продаже в январе 2017 года. Корректировок не введено.

Корректировка на местоположение.

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в промышленной зоне города, в Заволжском районе. Корректировка принята равной 1.

Назначение земельного участка.

Все объекты-аналоги предназначены под коммерческое строительство. Поправок не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций.

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в городской черте и имеют возможность подведения всех центральных коммуникаций.

Размеры площадей.

Принцип убывающей полезности гласит, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших участков ниже, чем маленьких. Поправка для аналога №1 составила 14%, для аналогов №2 и №3 принята равной 11% (Справочник оценщика недвижимости под ред. (Лейфера, 2016, Том 3, п. 4.3, стр.147).

Местоположение относительно красной линии.

Данная корректировка показывает отношение удельной цены земельных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком), к удельной цене участков расположенных внутриквартально. Поправки нет, все земельные участки расположены без выхода к улицам и магистралям.

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельных участков составит:

	Кадастровый №	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок	73:24:020905:462	2422	295 000
Земельный участок	73:24:020905:463	2453	299 000
Земельный участок	73:24:020905:464	722	88 000
Земельный участок	73:24:020905:465	19710	2 405 000
Земельный участок	73:24:020905:466	46999	5 734 000

11. 1. 2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Подход по сравнимым продажам, основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, который применительно к данному методу гласит, что разумный покупатель не заплатит за оцениваемую недвижимость больше той суммы, за которую ему обойдется покупка аналогичной по полезности недвижимости. При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену

сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условиях финансирования, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым: по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В данном случае, поправки рассчитаны по методу парных продаж и внесены методом последовательной подстановки, по каждому элементу сравнения.

Знак "+" означает, что сопоставимый объект уступает оцениваемому, знак "-" означает, что сопоставимый объект превосходит оцениваемый объект.

Исследование и анализ рыночной стоимости аналогов произведены в ноябре 2016 года. Для расчета рыночной стоимости квартиры было отобрано пять объектов сравнения, все без исключения объекты-квартиры, расположенные в Ярославской области в непосредственной близости от объекта оценки в домах одинаковой группы капитальности, данные о которых представлены в следующей таблице:

Описание объектов-аналогов помещений производственно-складского назначения

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Ульяновск, р-н Заволжский, Инженерный девятый проезд	Ульяновск, р-н Заволжский, Инженерный 40-й проезд	Ульяновск, р-н Заволжский, 40 проезд инженерный	Ульяновск, р-н Заволжский, Завод им. Володарского
Описание	производственно-складское здание	производственное здание	производственное здание	производственное помещение
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв.м.	10000,0	450,0	1000,0	1810,0
Материал стен	ж/б панели	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Физическое	удовлетворительн	удовлетворительн	удовлетворительн	удовлетворительн

состояние здания	оо	оо	оо	оо
Коммуникации и инженерные системы	все	все	все	все
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	есть	нет	есть
Тип объекта	отдельстоящее производственно-складское здание	продается производственное здание	отдельстоящее производственно-складское здание	встроенные производственные помещения
Статус земельного участка	собственность	собственность	не выделен	не выделен
Площадь земельного участка, кв.м	5000	0	1000	1810
Этаж	1-2	1-2	1-2	1
Ограниченность доступа	охраняемая территория с ограниченным доступом	охраняемая территория с ограниченным доступом	свободный доступ	охраняемая территория с ограниченным доступом
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена предложения, руб.	59 800 000	3 200 000	5 900 000	7 000 000
Стоимость 1кв.м.	5 980	7 111	5 900	3 867

Описание объектов-аналогов помещений офисного назначения

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	г. Ульяновск, Заволжский р-н, пр. Туполева 15	г. Ульяновск, Заволжский р-н, ул. Рабочая	Ульяновск, р-н Заволжский, 30-пр. Инженерный, д.11	Ульяновск, р-н Заволжский, 30-пр. Инженерный
Описание	Здание ресторана и производства мясных полуфабрикатов и колбасных изделия	отдельно стоящее здание с земельным участком	здание свободного назначения	здание свободного назначения
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв.м.	5100,0	900,0	4700,0	2900,0
Материал стен	кирпичный	кирпичный	ж/б панели	ж/б панели
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации и инженерные системы	все	все	все	все
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Тип объекта	отдельстоящее здание ресторана и производства	отдельно стоящее административное здание с	отдельстоящее здание свободного назначения	отдельстоящее здание свободного назначения

	мясных полуфабрикатов и колбасных изделия	земельным участком		
Статус земельного участка	не выделен	собственность	собственность	аренда
Площадь земельного участка, кв.м		1636	7000	1500
Этаж	1	0-1	1-6	1-2
Ограниченность доступа	охраняемая территория с ограниченным доступом	доступ не ограничен	охраняемая территория с ограниченным доступом	доступ не ограничен
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
Цена предложения, руб.	80 000 000	15 500 000	17 000 000	20 000 000
Стоимость 1кв.м.	15 686	17 222	3 617	6 897
Источник информации	<u>скрин в Приложении</u>			

Расчет стоимости

- Здание производственного комплекса, общ. пл. 19268,5 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:378

ТАБЛИЦА КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН-АНАЛОГОВ					
Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Месторасположение	г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38	Ульяновск, р-н Заволжский, Инженерный девятый проезд	Ульяновск, р-н Заволжский, Инженерный 40-й проезд	Ульяновск, р-н Заволжский, 40 проезд инженерный	Ульяновск, р-н Заволжский, Завод им. Володарского
Площадь земельного участка, кв.м	72306	5000	0	1000	1810
Площадь земельного участка приходящаяся на здание	62 162	5000,0	0	1000	1810,0
Стоимость земельного участка, руб.		610 000	0	122 000	220 820
Стоимость аналога без ЗУ, руб.		59 190 000	3 200 000	5 778 000	6 779 180
Стоимость 1 кв.м аналога без ЗУ, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Площадь земельного участка, кв.м	72306	5000,0	0	1000	1810
Общая площадь, кв.м.	19268,5	10000	450	1000	1810

0	0	0	0	0	0
Цена руб. за 1 кв.м.		5 919	7 111	5 778	3 745
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Обременения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Условия финансирования		Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 919	7 111	5 778	3 745
Поправка на торг		Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	5 085	3 296
Время продажи/предложения	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	5 085	3 296
Корректировка на ограниченность доступа	охраняемая территория с ограниченным доступом	охраняемая территория с ограниченным доступом	охраняемая территория с ограниченным доступом	свободный доступ	охраняемая территория с ограниченным доступом
Корректировка		0%	0%	-11%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	4 526	3 296
Площадь	19268,5	10000	450	1000	1810
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	4 526	3 296
Материал стен	ж/б панели	ж/б панели	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	4 526	3 296
Наличие грузоподъемных механизмов	есть	есть	есть	нет	есть

Корректировка		0,00%	0,00%	12,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	5 069	3 296
Тип объекта	отдельно стоящее здание в составе производственного комплекса	отдельностоящее производственно-складское здание	продается производственное здание	отдельностоящее производственно-складское здание	встроенные производственные помещения
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	5 069	3 757
Коммуникации и инженерные системы	все	все	все	все	все
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	5 069	3 757
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	5 069	3 757
Коэффициент вариации					17,50%
Суммарное количество корректировок		1	0	3	2
Удельный вес по количеству корректировок		27,8%	33,3%	16,7%	22,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	5 213				
Стоимость за объект с НДС, руб.	100 446 691				
Стоимость за объект без НДС, руб.	85 124 314				

2. Здание арочного склада, общ. пл. 361,2 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:353

ТАБЛИЦА КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН-АНАЛОГОВ					
Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Месторасположение	г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38	Ульяновск, р-н Заволжский, Инженерный девятый проезд	Ульяновск, р-н Заволжский, Инженерный 40-й проезд	Ульяновск, р-н Заволжский, 40 проезд инженерный	Ульяновск, р-н Заволжский, Завод им. Володарского
Площадь земельного участка, кв.м	72306	5000	0	1000	1810
Площадь земельного участка приходящаяся	1 156	5000,0	0	1000	1810,0

на здание					
Стоимость земельного участка, руб.		610 000	0	122 000	220 820
Стоимость аналога без ЗУ, руб.		59 190 000	3 200 000	5 778 000	6 779 180
Стоимость 1 кв.м аналога без ЗУ, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Площадь земельного участка, кв.м	72306	5000,0	0	1000	1810
Общая площадь, кв.м.	361,2	10000	450	1000	1810
0	0	0	0	0	0
Цена руб. за 1 кв.м.		5 919	7 111	5 778	3 745
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Обременения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Условия финансирования		Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 919	7 111	5 778	3 745
Поправка на торг		Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	5 085	3 296
Время продажи/предложения	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	5 085	3 296
Корректировка на ограниченность доступа	охраняемая территория с ограниченным доступом	охраняемая территория с ограниченным доступом	охраняемая территория с ограниченным доступом	свободный доступ	охраняемая территория с ограниченным доступом
Корректировка		0%	0%	-11%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	4 526	3 296

руб./кв.м					
Площадь	361,2	10000	450	1000	1810
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	4 526	3 296
Материал стен	металл	ж/б панели	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 219	5 069	3 666	2 670
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	есть	есть	нет	есть
Корректировка		-11,00%	-11,00%	0,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 755	4 511	3 666	2 376
Тип объекта	отдельно стоящее здание в составе производственного комплекса	отдельностоящее производственно-складское здание	продается производственное здание	отдельностоящее производственно-складское здание	встроенные производственные помещения
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 755	4 511	3 666	2 709
Коммуникации и инженерные системы	нет	все	все	все	все
Корректировка		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 741	3 293	2 676	1 978
Состояние отделки	нет	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 248	3 293	2 676	1 978
Коэффициент вариации					19,48%
Суммарное количество корректировок		5	0	5	6
Удельный вес по количеству корректировок		22,9%	33,3%	22,9%	20,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	2 636				
Стоимость за объект с НДС, руб.	952 123				
Стоимость за объект без НДС, руб.	806 884				

3. Здание инструментального цеха, общ. пл. 545,5 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:351

ТАБЛИЦА КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН-АНАЛОГОВ					
Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Месторасположение	г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38	Ульяновск, р-н Заволжский, Инженерный девятый проезд	Ульяновск, р-н Заволжский, Инженерный 40-й проезд	Ульяновск, р-н Заволжский, 40 проезд инженерный	Ульяновск, р-н Заволжский, Заво д им. Володарского
Площадь земельного участка, кв.м	72306	5000	0	1000	1810
Площадь земельного участка, приходящаяся на здание	1 747	5000,0	0	1000	1810,0
Стоимость земельного участка, руб.		610 000	0	122 000	220 820
Стоимость аналога без ЗУ, руб.		59 190 000	3 200 000	5 778 000	6 779 180
Стоимость 1 кв.м аналога без ЗУ, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Площадь земельного участка, кв.м	72306	5000,0	0	1000	1810
Общая площадь, кв.м.	545,5	10000	450	1000	1810
Цена руб. за 1 кв.м.		5 919	7 111	5 778	3 745
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Обременения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Условия финансирования		Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 919	7 111	5 778	3 745
Поправка на		Торг	Торг	Торг	Торг

торг					
Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	5 085	3 296
Время продажи/предложения	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	5 085	3 296
Корректировка на ограниченность доступа	охраняемая территория с ограниченным доступом	охраняемая территория с ограниченным доступом	охраняемая территория с ограниченным доступом	свободный доступ	охраняемая территория с ограниченным доступом
Корректировка		0%	0%	-11%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	4 526	3 296
Площадь	545,5	10000	450	1000	1810
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 209	6 258	4 526	3 296
Материал стен	металл	ж/б панели	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 219	5 069	3 666	2 670
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	есть	есть	нет	есть
Корректировка		-11,00%	-11,00%	0,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 755	4 511	3 666	2 376
Тип объекта	отдельно стоящее здание в составе производственного комплекса	отдельностоящее производственно-складское здание	продается производственное помещение	отдельностоящее производственно-складское здание	встроенные производственные помещения
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 755	4 511	3 666	2 709
Коммуникации и инженерные системы	нет	все	все	все	все
Корректировка		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 741	3 293	2 676	1 978
Состояние отделки	нет	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 248	3 293	2 676	1 978
Коэффициент вариации					19,48%
Суммарное		5	0	5	6

количество корректировок					
Удельный вес по количеству корректировок		22,9%	33,3%	22,9%	20,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	2 636				
Стоимость за объект с НДС, руб.	1 438 043				
Стоимость за объект без НДС, руб.	1 218 681				

4. Здание административного корпуса, общ. пл. 2284,9 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:391

ТАБЛИЦА КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН-АНАЛОГОВ					
Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Месторасположение	г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38	г. Ульяновск, Заволжский р-н, пр. Туполева 15	г. Ульяновск, Заволжский р-н, ул. Рабочая	Ульяновск, р-н Заволжский, 30-пр. Инженерный, д.11	Ульяновск, р-н Заволжский, 30-пр. Инженерный
Площадь земельного участка, кв.м	72306	0	1636	7000	1500
Площадь земельного участка приходящаяся на здание	3 646	5100,0	1636	7000	2900,0
Стоимость земельного участка, руб.		622 200	199 592	854 000	353 800
Стоимость аналога без ЗУ, руб.		79 377 800	15 300 408	16 146 000	19 646 200
Стоимость 1 кв.м аналога без ЗУ, руб.		15 564	17 000	3 435	6 775
Площадь земельного участка, кв.м	72306	0	1636	7000	1500
Общая площадь, кв.м.	2284,9	5100	900	4700	2900
0	0	0	0	0	0
Цена руб. за 1 кв.м.		15 564	17 000	3 435	6 775
Физическое состояние здания	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		-28%	-28%	-28%	-28%
Скорректированная стоимость, руб.		11 206	12 240	2 473	4 878
Обременения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость,		11 206	12 240	2 473	4 878

руб.					
Условия финансирования		Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		11 206	12 240	2 473	4 878
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		11 206	12 240	2 473	4 878
Поправка на торг		Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10 063	10 992	2 221	4 380
Время продажи/предложения	01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10 063	10 992	2 221	4 380
Ограниченность доступа	охраняемая территория с ограниченным доступом	охраняемая территория с ограниченным доступом	доступ не ограничен	охраняемая территория с ограниченным доступом	доступ не ограничен
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10 063	10 992	2 221	4 380
Площадь	2284,9	5100	900	4700	2900
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10 063	10 992	2 221	4 380
Материал стен	ж/б панели	кирпичный	кирпичный	ж/б панели	ж/б панели
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10 063	10 992	2 221	4 380
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10 063	10 992	2 221	4 380
Тип объекта	отдельно стоящее здание в составе производственного комплекса	отдельно стоящее здание ресторана и производства мясных полуфабрикатов и колбасных изделия	отдельно стоящее административное здание с земельным участком	отдельно стоящее здание свободного назначения	отдельно стоящее здание свободного назначения
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10 063	10 992	2 221	4 380

руб./кв.м					
Коммуникации и инженерные системы	отключено требует полного восстановления	все	все	все	все
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		10 063	10 992	2 221	4 380
Состояние отделки	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		-21,00%	-21,00%	0,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		7 950	8 684	2 221	3 460
Коэффициент вариации					49,92%
Суммарное количество корректировок		3	3	2	3
Удельный вес по количеству корректировок		24,2%	24,2%	27,3%	24,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	5 469				
Стоимость за объект с НДС, руб.	12 496 118				
Стоимость за объект без НДС, руб.	10 589 931				

5. Здание производственного корпуса, общ. пл. 1222,82 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:390

ТАБЛИЦА КОРРЕКТИРОВОК ЦЕН-АНАЛОГОВ					
Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5
Месторасположение	г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38	Ульяновск, р-н Заволжский, Инженерный девятый проезд	Ульяновск, р-н Заволжский, Инженерный 40-й проезд	Ульяновск, р-н Заволжский, 40 проезд инженерный	Ульяновск, р-н Заволжский, Завод им. Володарского
Площадь земельного участка, кв.м	72306	5000	0	1000	1810
Площадь земельного участка, приходящаяся на здание	3 595	5000,0	0	1000	1810,0
Стоимость земельного участка, руб.		610 000	0	122 000	220 820
Стоимость аналога без ЗУ, руб.		59 190 000	3 200 000	5 778 000	6 779 180
Стоимость 1 кв.м аналога без ЗУ, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Площадь	72306	5000,0	0	1000	1810

земельного участка, кв.м					
Общая площадь, кв.м.	1222,8	10000	450	1000	1810
0	0	0	0	0	0
Цена руб. за 1 кв.м.		5 919	7 111	5 778	3 745
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Обременения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Условия финансирования		Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма	Наличный расчет, полная сумма
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		5 919	7 111	5 778	3 745
Условия продажи		Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5 919	7 111	5 778	3 745
Поправка на торг		Торг	Торг	Торг	Торг
Корректировка		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 854	5 831	4 738	3 071
Время продажи/предложения	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016	28.10.2016
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 854	5 831	4 738	3 071
Корректировка на ограниченность доступа	охраняемая территория с ограниченным доступом	охраняемая территория с ограниченным доступом	охраняемая территория с ограниченным доступом	свободный доступ	охраняемая территория с ограниченным доступом
Корректировка		0%	0%	-11%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 854	5 831	4 217	3 071
Площадь	1222,8	10000	450	1000	1810
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 854	5 831	4 217	3 071
Материал стен	ж/б панели	ж/б панели	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 854	5 831	4 217	3 071

руб./кв.м					
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	есть	есть	нет	есть
Корректировка		-11,00%	-11,00%	0,00%	-11,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 320	5 190	4 217	2 733
Тип объекта	отдельно стоящее здание в составе производственного комплекса	отдельностоящее производственно-складское здание	продается производственное помещение	отдельностоящее производственно-складское здание	встроенные производственные помещения
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	14,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		4 320	5 190	4 217	3 116
Коммуникации и инженерные системы	нет	все	все	все	все
Корректировка		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		3 154	3 789	3 078	2 275
Состояние отделки	нет	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 586	3 789	3 078	2 275
Коэффициент вариации					19,50%
Суммарное количество корректировок		4	0	4	5
Удельный вес по количеству корректировок		23,1%	33,3%	23,1%	20,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	3 036				
Стоимость за объект с НДС, руб.	3 712 421				
Стоимость за объект без НДС, руб.	3 146 119				

Описание проведенных корректировок

Для корректировки параметров объектов-аналогов использованы данные следующих изданий:

- «Справочник оценщика недвижимости 2016, Том I Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Корректировка	Величина	Обратная величина	№ таблицы	Страница
Корректировка на физическое состояние здания	0,69		55	176
Корректировка на торг	-12,00%		27	158
Корректировка на ограниченность доступа	0,89		46	143
Корректировка на материал стен	0,81		69	203
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов	0,89	1,12	73	211
Корректировка на тип объекта	0,88	1,14	53	162
Корректировка на отопление	0,73	1,37	63	185
Корректировка на состояние отделки	0,82		59	176

- «Справочник оценщика недвижимости 2016, Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016

Корректировка	Величина	Обратная величина	№ таблицы	Страница
Корректировка на физическое состояние здания	0,72	1,39	55	166
Корректировка на торг	10,2		92	303
Корректировка на ограниченность доступа	0,77	1,30	29	118
Корректировка на материал стен	0,81		42	149
Корректировка на наличие отдельного входа	0,85	1,18	1	157
Корректировка на тип объекта	0,93		т.41	стр.145
Корректировка на отопление	0,74	1,35		
Корректировка на состояние отделки	0,79		56	183

11. 2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода при оценке объектов применяются два метода оценки: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Для расчета стоимости в рамках доходного подхода к оценке необходимы данные о финансовой деятельности предприятия или рыночных ставках арендной платы за пользование имуществом.

Расчет рыночной стоимости недвижимости данным методом осуществляется по формуле:

$$C_0 = \text{ЧОД}/R,$$

Где ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Метод капитализации включает в себя три этапа: определение годового чистого операционного дохода, расчет коэффициента капитализации и определение стоимости объекта недвижимости путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

В первую очередь необходимо произвести расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Расчет чистого операционного дохода осуществляется в три стадии. На первой стадии оценивается потенциальный валовой доход.

Потенциальный валовой доход – это доход, приносимый недвижимостью при 100%-й загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета потерь и эксплуатационных затрат.

Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = C_a * S,$$

где C_a – ставка арендной платы за 1 м²;

S – арендуемая площадь

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды. Арендные ставки бывают контрактными (определяемые договором об аренде) и рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

В качестве базы для составления прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду используются расчетные данные о среднерыночных арендных ставках.

Расчет среднерыночной арендной ставки

Помещения производственно-складского назначения

Расчет стоимости ставки аренды для складских помещений				
Показатели	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4
Адрес	Инженерный 40-й проезд, 9, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	Инженерный 7-й, 1, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	Инженерный 40-й, 14, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область	Академика Павлова 97, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область
Этаж	1	1	1	1
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки				
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Тип объекта	производственно-складское помещение	производственно-складское здание	производственно-складское здание	производственно-складское помещение
Наличие ГПМ	есть	нет	нет	есть
Цена предложения аналога, руб. (с НДС)	50 000,0	420 000,0	84 000,0	19 530,0
Общая площадь, кв.м.	430,0	3 500,0	840,0	217,0
Ставка аренды, руб./кв.м. без комм.платежей	116	120	100	90
Корректировка на уторгование	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка на этаж	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на физическое состояние здания	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие отопления	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие ГПМ	0,0%	12,0%	12,0%	0,0%
Итоговая процентная корректировка	-10,0%	0,8%	0,8%	-10,0%
Скорректированная цена №1, руб.	104	121	101	81
Корректировка на техническое состояние, руб./кв.м.	0	0	0	0
Скорректированная	104	121	101	81

цена №2, руб.				
Коэффициент вариации, %		-	-	-
Количество корректировок	1	2	2	1
Удельный вес по количеству корректировок	27,78%	22,22%	22,22%	27,78%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>				101
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	10,34%	0,83%	1,00%	10,00%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	17,79%	32,09%	31,83%	18,30%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				104
Итоговая рыночная стоимость ставки аренды с НДС, руб./кв.м				103

Офисные помещения

Расчет стоимости ставки аренды для офисных помещений				
Показатели	Ан. №1	Ан. №2	Ан. №3	Ан. №4
	Инженерный 40-й проезд, 9, Заволжский, Ульяновск	г. Ульяновск, ул. Шоферов 1	г. Ульяновск, Академика Павлова, 97	Инженерный 9-й проезд, 2в, Заволжский, Ульяновск
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Этаж	3	1-5	1-2	3
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	люкс
Тип объекта	встроенные помещения	отдельно стоящее здание	встроенные помещения	встроенные помещения
Наличие отдельного входа	общий	отдельный	общий	общий
Цена предложения аналога, руб. (с НДС)	2 200,0	288 000,0	149 000,0	2 700,0
Общая площадь, кв.м.	18,0	2 400,0	745,0	18,0
Ставка аренды, руб./кв.м. без комм.платежей	122	120	200	150
Корректировка на уторгование	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Корректировка на расположение относительно красной линии	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

доступ к объекту				
Корректировка на этаж	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на физическое состояние здания	-27,0%	-27,0%	-27,0%	-27,0%
Корректировка на состояние отделки	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Корректировка на тип объекта	-7,0%	0,0%	-7,0%	-7,0%
Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	-15,0%	0,0%	0,0%
Итоговая процентная корректировка	-46,5%	-51,1%	-46,5%	-46,5%
Скорректированная цена №1, руб.	65	59	107	80
Корректировка на техническое состояние, руб./кв.м.	0	0	0	0
Скорректированная цена №2, руб.	65	59	107	80
Коэффициент вариации, %		-	-	-
Количество корректировок	4	4	4	4
Удельный вес по количеству корректировок	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>				78
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	46,72%	50,83%	46,50%	46,67%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	25,17%	24,45%	25,21%	25,18%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				78
Итоговая рыночная стоимость ставки аренды с НДС, руб./кв.м				78

Корректировки определены по изданию «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том I Часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016., «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Издание четвертое актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016.

Корректировки для производственно-складской недвижимости	Величина	№ таблицы	Страница
Корректировка на уторгование	10%	27	158
Корректировка на этаж	0,85	65	192
Корректировка на физическое состояние здания	0,72	55	166
Корректировка на наличие отопления	0,72	63	185
Корректировка на тип объекта	0,9	53	162
Корректировка на наличие ГПМ	0,89	73	211

Корректировки для офисно-торговой недвижимости	Величина	№ таблицы	Страница
Корректировка на уторгование	8,4%	т.94	стр.313
Корректировка на расположение относительно красной линии	0,79	т.25	стр.109
Корректировка на доступ к объекту	0,77	т.30	стр.119
Корректировка на этаж	0,86	т.48	стр.162
Корректировка на физическое состояние здания			
Корректировка на состояние отделки		т.56	стр.183
Корректировка на тип объекта	0,93	т.41	стр.145
Корректировка на наличие отдельного входа	0,85	т.1	стр.157

На второй стадии производится оценка действительного валового дохода.

Действительный валовой доход – предполагаемый доход от недвижимости за вычетом убытков от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Прочие доходы не входят в арендную плату и зависят от вида недвижимости. В нашем случае источник возможности получения «Прочих доходов» не выявлен.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Уровень недозагрузки (Потери от недосбора арендной платы и несвоевременности платежей) принят в размере 12,0% от потенциального валового дохода (Лейфер 2016, Том II, табл.1, стр. 7).

На третьей стадии для определения чистого операционного дохода производится расчет эксплуатационных расходов по объекту недвижимости, то есть расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.

Эксплуатационные расходы (ЭР) - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- * условно-постоянные;
- * условно-переменные;
- * расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- * налог на имущество;
- * страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- * платежи за земельный участок;
- * некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- * коммунальные;
- * на текущие ремонтные работы;
- * заработная плата обслуживающего персонала;
- * налоги на заработную плату;
- * на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- * на рекламу и заключение арендных договоров;
- * на консультации и юридическое обслуживание;
- * на управление;
- * прочие расходы.

Все коммунальные операционные расходы берет на себя арендатор. Рассматривается «чистая» арендная ставка.

Расходы на замещение - расходы, которые имеют место один раз в несколько лет или величина их сильно изменяется из года в год, то есть расходы на периодическую

замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

* кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;

* санитарно-техническое оборудование и электроарматура;

* элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Определение величины операционных расходов. Для расчета эксплуатационные расходы приняты в размере 18,0% (Лейфер 2016, Том II, табл.5, стр. 28).

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

Чистый операционный доход определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

где ОР – операционные расходы.

Определение ставки капитализации

Исходя из недостаточного количества данных для реализации метода рыночной экстракции для расчета ставки капитализации, Оценщик воспользовался методом кумулятивного построения.

Причины:

Для использования метода рыночной экстракции необходимы данные как минимум по пяти объектам аналогам при их аналогичном использовании (цена их и ставка арендной платы).

Ставка капитализации определялась методом кумулятивного построения, она включает в себя безрисковую ставку, компенсацию за риск вложений в объект недвижимости, поправку на ликвидность.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Теоретически ставка дисконтирования для объекта недвижимости должна прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность,
- премия за инвестиционный менеджмент.

В качестве минимальной безрисковой ставки в расчетах используется процентная ставка в рублях по Облигации федерального займа с амортизацией долга (ОФЗ-АД) серии 46020, составляющая 7,89 % (<http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936>) на дату оценки.

ЦЕНА (06.02.2017)	
Цена срвзв. чистая, % от номинала:	87,404 (-0,519)
Цена срвзв. грязная, % от номинала:	90,806
Накопленный Купонный Доход (НКД):	34,03 RUB
Дата последней сделки:	06.02.2017
ДОХОДНОСТЬ	
Доходность к погашению эф., % год.:	8,418
Доходность к погаш. простая, % год.:	8,0301
Текущая доходность, % год.:	7,8944
Текущая доходность модифицир., % год:	8,557
ОБЪЕМ ТОРГОВ	
Торги, сделок:	35
Торги, объем:	705 346 RUB
Торги, сделок за неделю:	128
Торги, объем за неделю:	15 090 992 RUB

Оцениваемый объект имеет низкую степень ликвидности, длительность экспозиции подобных объектов оценивается нами равной 9 месяцам, что соответствует поправке на ликвидность равную:

$$7,35 * 9 / 12 = 5,92 \%$$

Риск – категория вероятностная, поэтому в процессе оценки неопределенности и количественного определения степени риска используют вероятные расчеты (И.А. Бузова, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова «Коммерческая оценка инвестиций», СПб, 2003)

Для определения рисков Оценщиком выбран и применен метод экспертных оценок. Преимущества данного метода заключается в возможности использования опыта экспертов в процессе анализа влияния разнообразных качественных рисков.

Определение степени риска проводилось по десяти бальной системе, в соответствии с эмпирической шкалой риска, разработанной авторами, занимающимися исследованиями в этой области (Т. Бачкаи, В. Рудашевский, К. Татеиси), которая рекомендована для использования в работе определения рисков.

Эмпирическая шкала допустимого уровня риска

№	Вероятность нежелательного исхода (величина риска)	Наименование градаций	Характеристика
1	0 - 1	Минимальный риск	Вероятность наступления отрицательных последствий чрезвычайно мала.
2	1 - 3	Малый риск	Вероятность наступления отрицательных последствий достаточно мала (незначительна).
3	3 - 4	Средний риск	Вероятность наступления отрицательных последствий незначительна, проявляются факторы, негативно влияющие на финансовую хозяйственную деятельность предприятия.
4	4 - 5	Высокий риск	Значительная вероятность наступления отрицательных последствий, реально существует ограниченное количество факторов, негативно влияющих на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.

Расчет рисков

Виды рисков	Степень риска, %				
	1	2	3	4	5
Секторный			1		
Риск износа		1			
Природный и риск чрезвычайных ситуаций		1			
Риск инфляции			1		
Законодательный	1				
Планировочный		1			
Юридический	1				
Риск ухудшения общ-экон. ситуации		1			
Бизнес-риск		1			
Риск управления недвижимостью			1		
Количество наблюдений	2	5	3	0	0
Взвешенный итог	2	10	9	0	0
Сумма взвешенных итогов	21				
Количество рисков	10				
Средневзвешенное значение риска	2,10				

Премия за управление инвестициями в недвижимость принята равной 3%.

Расчет ставки капитализации

Безрисковая процентная ставка, %	7,89
Компенсация за риск, %	2,10
Компенсация за низкую ликвидность, %	5,92
Премия за управление инвестициями, %	3,00
Годовая ставка капитализации, %	18,91

Таким образом, ставка капитализации составляет 18,91%.

Расчет стоимости доходным подходом

Здание производственного комплекса, общ. пл. 19268,5 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:378		
г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38		
	Наименование показателя	Величина, руб.
1	Ставка арендной платы с НДС, руб./мес. для производственно складских помещений	103,0
2	Ставка арендной платы без НДС, руб./мес. для производственно складских помещений	87,3
3	Сдаваемая площадь, кв.м.	19 210,8
4	Арендная плата, руб. в год (стр.1 * стр.2 * 12 мес.) для производственно складских помещений	20 125 234
9	Прочие доходы, руб./кв.м. в мес.	0,0
10	Потенц. вал.доход, руб.	20 125 234
11	Убытки от вакансий, % от стр.5	12,0
12	Действ.вал. доход, руб.	17 710 206
13	Операционные расходы, 18 % от ДВД	3 187 837
14	Чистый операционный доход	14 522 369
15	Ставка капитализации	0,1891
16	Стоимость объекта недвижимости доходным подходом, руб., (стр.10/стр.11)	76 797 298

Здание арочного склада, общ. пл. 361,2 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:353		
г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38		
	Наименование показателя	Величина, руб.
1	Ставка арендной платы с НДС, руб./мес. для производственно складских помещений	103
	Корректировка на материал стен	0,66
	Корректировка на состояние отделки	0,86
	Скорректированная ставка арендной платы с НДС, руб./мес. для	58

	производственно складских помещений	
2	Ставка арендной платы без НДС, руб./мес. для производственно складских помещений	49,2
3	Сдаваемая площадь, кв.м.	361,2
4	Арендная плата, руб. в год, (стр.1 * стр.2 * 12 мес.) для производственно складских помещений	213 252
5	Прочие доходы, руб./кв.м. в мес.	0,0
6	Потенц. вал.доход, руб.	213 252
7	Убытки от вакансий, % от стр.5	12,0
8	Действ.вал. доход, руб.	187 662
9	Операционные расходы, 18 % от ДВД	33 779
10	Чистый операционный доход	153 883
11	Ставка капитализации	0,1891
12	Стоимость объекта недвижимости доходным подходом, руб., (стр.10/стр.11)	813 765

Здание инструментального цеха, общ. пл. 545,5 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:351

г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38

	Наименование показателя	Величина, руб.
1	Ставка арендной платы с НДС, руб./мес. для производственно складских помещений	103
	Корректировка на материал стен	0,66
	Корректировка на состояние отделки	0,86
	Скорректированная ставка арендной платы с НДС, руб./мес. для производственно складских помещений	58
2	Ставка арендной платы без НДС, руб./мес. для производственно складских помещений	49,2
3	Сдаваемая площадь, кв.м.	428,5
4	Арендная плата, руб. в год, (стр.1 * стр.2 * 12 мес.) для производственно складских помещений	252 986
5	Прочие доходы, руб./кв.м. в мес.	0,0
6	Потенц. вал.доход, руб.	252 986
7	Убытки от вакансий, % от стр.5	12,0
8	Действ.вал. доход, руб.	222 628
9	Операционные расходы, 18 % от ДВД	40 073
10	Чистый операционный доход	182 555
11	Ставка капитализации	0,1891
12	Стоимость объекта недвижимости доходным подходом, руб., (стр.10/стр.11)	965 389

Здание административного корпуса, общ. пл. 2284,9 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:391

г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38		
	Наименование показателя	Величина, руб.
1	Ставка арендной платы с НДС, руб./мес. для производственно складских помещений	78
2	Ставка арендной платы без НДС, руб./мес. для производственно складских помещений	66,1
3	Сдаваемая площадь, кв.м.	1 513,8
4	Арендная плата, руб. в год, (стр.1 * стр.2 * 12 мес.) для производственно складских помещений	1 200 746
5	Прочие доходы, руб./кв.м. в мес.	0,0
6	Потенц. вал.доход, руб.	1 200 746
7	Убытки от вакансий, % от стр.5	12,0
8	Действ.вал. доход, руб.	1 056 656
9	Операционные расходы, 18 % от ДВД	190 198
10	Чистый операционный доход	866 458
11	Ставка капитализации	0,1891
12	Стоимость объекта недвижимости доходным подходом, руб., (стр.10/стр.11)	4 582 010

Здание производственного корпуса, общ. пл. 1222,82 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:390

г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38

	Наименование показателя	Величина, руб.
1	Ставка арендной платы с НДС, руб./мес.	103
2	Ставка арендной платы без НДС, руб./мес.	66,1
	Корректировка на состояние отделки	0,86
	Скорректированная ставка арендной платы с НДС, руб./мес. для производственно складских помещений	57
3	Сдаваемая площадь, кв.м.	1 222,8
4	Арендная плата, руб. в год, (стр.1 * стр.2 * 12 мес.)	836 395
5	Прочие доходы, руб./кв.м. в мес.	0,0
6	Потенц. вал.доход, руб.	836 395
7	Убытки от вакансий, % от стр.5	12,0
8	Действ.вал. доход, руб.	736 028
9	Операционные расходы, 18 % от ДВД	132 485
10	Чистый операционный доход	603 543
11	Ставка капитализации	0,1891
12	Стоимость объекта недвижимости доходным подходом, руб., (стр.10/стр.11)	3 191 660

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью согласования результатов используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя или продавца, а также прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая рынки);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, типичных для объекта (местоположение, размер, качество строительства, износ, потенциальная доходность и т.д.);
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых методов оценки.

На основании анализа этих факторов подходам присваиваются весовые коэффициенты, учитывающие влияние каждого метода на стоимость объекта.

Основываясь на двух разных подходах к оценке (доходном и сравнительном), получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе "СЕРЕАН" 15 - 19 октября 2002г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точность до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета 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 округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты распределения весов подходов выполнены в MS Excel и представлены в таблице:

Здание производственного комплекса, общ. пл. 19268,5 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:378			
г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38			
Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина ориентира	0	85 124 314	76 797 298
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	5

Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	5
Итого суммы баллов	-	20	20
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	40		
Вес подхода	-	0,50000	0,50000
Вес подхода округленно, %	0	0,5	0,5
Согласованная величина стоимости, руб.	80 961 000		

Здание арочного склада, общ. пл. 361,2 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:353			
г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38			
Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина ориентира	0	806 884	813 765
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	5
Итого суммы баллов	-	20	20
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	40		
Вес подхода	-	0,50000	0,50000

Вес подхода округленно, %	0	0,5	0,5
Согласованная величина стоимости, руб.	810 000		

Здание инструментального цеха, общ. пл. 545,5 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:351			
г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38			
Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина ориентира	0	1 218 681	965 389
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	5
Итого суммы баллов	-	20	20
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	40		
Вес подхода	-	0,50000	0,50000
Вес подхода округленно, %	0	0,5	0,5
Согласованная величина стоимости, руб.	1 092 000		

Здание административного корпуса, общ. пл. 2284,9 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:391			
г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38			
Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина ориентира	0	10 589 931	4 582 010
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	5
Итого суммы баллов	-	20	20
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	40		
Вес подхода	-	0,50000	0,50000
Вес подхода округленно, %	0	0,5	0,5
Согласованная величина стоимости, руб.	7 586 000		

Здание производственного корпуса, общ. пл. 1222,82 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:390			
г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, 38			
Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина ориентира	0	3 146 119	3 191 660
Критерий	Баллы		

Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	5
Итого суммы баллов	-	20	20
Подход применялся	нет	да	да
Сумма баллов	40		
Вес подхода	-	0,50000	0,50000
Вес подхода округленно, %	0	0,5	0,5
Согласованная величина стоимости, руб.	3 169 000		

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, за которую объект может быть продан на открытом конкурентном рынке при всех условиях, удовлетворяющих справедливым торгам, когда покупатель и продавец действует честно и осознано, а цена не назначается под давлением. Это определение подразумевает, что свершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок;
- обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
- цена не является следствием специального кредитования или уступки одной из сторон;
- оплата производится в денежной форме и не сопровождается дополнительными условиями.
 - Анализ результатов позволяет сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 10 января 2017 года без учета НДС составляет **102 439 000 (сто два миллиона четыреста тридцать девять тысяч) рублей**, в том числе:

Здание производственного комплекса, общ. пл. 19268,5 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:378	80 961 000	Восемьдесят миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча
Здание арочного склада, общ. пл. 361,2 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:353	810 000	Восемьсот десять тысяч рублей
Здание инструментального цеха, общ. пл. 545,5 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:351	1 092 000	Один миллион девяносто две тысячи рублей
Здание административного корпуса, общ. пл. 2284,9 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:391	7 586 000	Семь миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч

		рублей
Здание производственного корпуса, общ. пл. 1222,82 кв.м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, усл. №73:24:020905:390	3 169 000	Три миллиона сто шестьдесят девять тысяч рублей
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2422,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:462	295 000	Двести девяносто пять тысяч рублей
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 2453,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:463	299 000	Двести девяносто девять тысяч рублей
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 722,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:464	88 000	Восемьдесят восемь тысяч рублей
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 19710,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:465	2 405 000	Два миллиона четыреста пять тысяч рублей
Право аренды земельного участка площадью, общ. пл. 46999,0 кв. м., адрес: г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д.38, кадастровый. №73:24:020905:466	5 734 000	Пять миллионов семьсот тридцать четыре тысячи рублей





ИП Коптев Алексей Игоревич

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

1. Международные стандарты оценки. Кн.1, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 264 с.
2. Международные стандарты оценки. Кн.2, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 360 с.
3. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N 10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (от 20 июля 2007 г. N 254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007 г).
6. Федеральный стандарт оценки « Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утвержден приказом Минэкономразвития России).

Научная литература:

1. Симионова «Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля», изд.: феникс, 2006г.
2. ОСНОВЫ оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006.

А также источники информации, используемые при анализе рынка оцениваемого имущества и др. источники, приведенные в соответствующих главах данного отчета об оценке.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

Ф-2-3

ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 24-2-1041 от 11.12.2015

Местоположение земельного участка:

г. Ульяновск, район Заволжский, пр-т Академика Павлова № 42

г. Ульяновск

ДОГОВОР аренды земельного участка

Комитет по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска (далее – КУГИГ), действующий от имени муниципального образования «город Ульяновск», на основании постановления администрации города Ульяновска от 30.10.2015 № 5564 и положения о КУГИГ, в лице **Заместителя Главы администрации города - председателя комитета Горюновой Татьяны Владимировны**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **Закрытое акционерное общество "ИМ Пакаджинг"** (далее ЗАО «ИМ Пакаджинг»), в лице генерального директора **Архинова Анатолия Владимировича**, действующего на основании Устава, за которого по доверенности от 02.10.2014 № 2-6829 действует Директор Ульяновского филиала ЗАО «ИМ Пакаджинг» **Лубенко Максим Валерьевич**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 73:24:020905:462 (часть участка) из земли населенных пунктов, территориальная зона III, вид разрешенного использования – производственные объекты, площадью 2422 (две тысячи четыреста двадцать два целых) кв.м, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): г. Ульяновск, район Заволжский, пр-т Академика Павлова № 42 (далее - Участок), для использования: под производственные объекты, в границах, указанных в кадастровом паспорте 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 неосвобожденно.

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 иных условий Договора.

2.1.8. Устанавливать ограничения права аренды земельного участка или его части, в том числе охраняемые зоны инженерных коммуникаций (при наличии), 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 – сдачи (возврата) (Приложение 2).
- 2.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.
- 2.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

2.3. Арендатор имеет право:

- 2.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором. Передавать арендные права при условии уведомления Арендодателя.
- 2.3.2. Передавать участок в субаренду, заключать соглашения об установлении сервитута в пределах срока договора с согласия Арендодателя.
- 2.3.3. Если законодательством не предусмотрено иное, передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора с согласия Арендодателя. При аренде земельного участка на срок более чем пять лет Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору без согласия Арендодателя при условии его уведомления в письменной форме.

2.4. Арендатор обязан:

- 2.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 2.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.
- 2.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.
- 2.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
- 2.4.5. Письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Участка как в связи с истечением срока действия Договора, так и при досрочном освобождении участка.
- 2.4.6. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.
- 2.4.7. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и исполняют иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.
- 2.4.8. После подписания Договора и (или) изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющей государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области, в течение 60 календарных дней с момента подписания Договора.
- 2.4.9. Выполнять благоустройство и соблюдать требования, предусмотренные Правилами благоустройства территории МО «г. Ульяновск», утвержденными постановлением Главы города от 24.04.2008г. №2951.
- 2.4.10. Не препятствовать проведению работ по ремонту и обслуживанию инженерных коммуникаций, расположенных на данном земельном участке; использовать земельный участок с соблюдением установленных охраняемых зон таких коммуникаций.

3. Размер и условия внесения арендной платы

- 3.1. Размер арендной платы за использование земельного участка устанавливается от ставок земельного налога с применением поправочного коэффициента в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в

государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

К Договору прикладывается Расчет арендной платы за Участок на текущий год.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным, за декабрь – до 25 декабря текущего месяца путем перечисления по следующим реквизитам:

УФК по Ульяновской области (Комитет по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска)

ИНН 7303006082 КПП 732501001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области г. Ульяновск БИК 047308001 р/с 03683101500 код ОКТМО 73701000

Код арендной платы за землю: 41011105012040000120

3.3. Арендаторы - юридические лица и индивидуальные предприниматели, производят расчет суммы арендной платы самостоятельно и производят оплату в указанный срок.

3.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения размера ставок земельного налога и местных коэффициентов, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.5. Стороны договорились, что начисление арендной платы за земельный участок производится с момента принятия решения о предоставлении земельного участка.

4. Срок Договора

4.1. Срок аренды Участка устанавливается с **30.10.2015г.** до **30.06.2059г.**

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 пеню из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется по реквизитам, указанным в п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 2.1.7.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан в течение 14 календарных дней вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема- сдачи земельного участка (Приложение 2).

6.4. Невыполнение требований предусмотренных п.п. 2.4.4., 2.4.5. Договора аренды является основанием для досрочного расторжения Договора аренды в одностороннем порядке.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае недостижения между Сторонами соглашения, разрешение возникших вопросов передается Сторонами в Арбитражный суд Ульяновской области или в суд общей юрисдикции по месту нахождения земельного участка.

8. Особые условия договора

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается Арендатором в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области.

К договору в качестве его неотъемлемой части прилагается:

1. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение 1).
2. Акт приема-сдачи (возврата) земельного участка (Приложение 2).
3. Расчет арендной платы за арендуемый земельный участок (Приложение 3).

9. Реквизиты Сторон

Арендатор: ЗАО "ИМ Накаджин"

Адрес г. Ульяновск,
ул Академика Павлова, д. 38

ИНН 7730646209

Телефон 52-94-08

Арендодатель: КУГИ

Юридический адрес 432017, г. Ульяновск

ул Генчарова, д. 38/8

Расчетный счет 03683101500

ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области г. Ульяновск

БИК 047308001

ИНН 7303006082

Телефон 8 (422) 42-16-52

Телекс и код

За Арендатора:

М.П.



Лубенко М.В.

За Арендодателя:



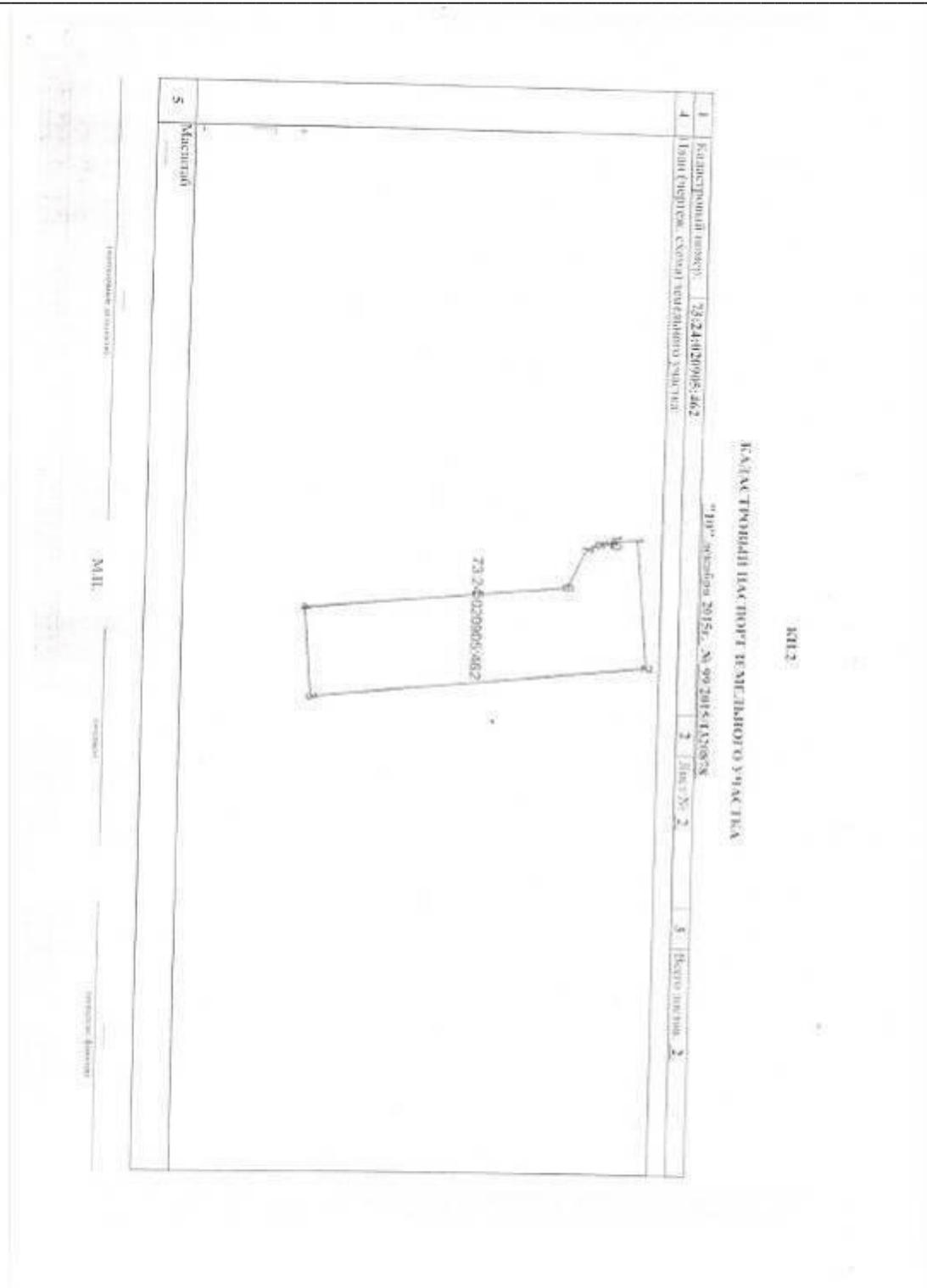
Т.В.Горюнова

Федеральный информационный ресурс

КНИ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "10" декабря 2015г., № 69/2015/132/0878

1	Кадастровый номер	75:24:020905:462	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Наименование кадастрового участка	75:24:020905				
5	Ориентировочный номер	75:24:020905:71				
6	Дата вступления в силу кадастрового номера в государственной кадастровой регистрации	12.11.2014				
8	Кадастровый номер объекта кадастровой оценки (строительный объект)	75:24:020905:391				
9	Адрес (полное наименование)	Ульяновская область, г. Ульяновск				
10	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок)					
11	Историческое наименование (протокол о выделении)					
12	Площадь	2422 кв. м				
13	Кадастровая стоимость	2167912,2 руб.				
14	Сведения о правах					
15	Объемы земельных участков					
16	Сведения о природных объектах					
	Дополнительные сведения					
17.1	Кадастровый номер участка, образующий земельный участок					
17.2	Кадастровый номер образованного участка					
17.3	Кадастровый номер участка, подлежащий снятию с кадастрового учета	75:24:020905:71				
17.4	Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка					
18	Наименование (наименование кадастрового участка (земельного участка), земельный участок (земельный участок) и кадастровый номер (кадастровый номер) земельного участка (земельного участка) в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)					
19	Сведения о кадастровом участке, кадастровый номер которого не совпадает с кадастровым номером земельного участка					

М.П. _____



Приложение №2
к договору аренды земельного участка
№ 24-2-1041
от 11.12.2015 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель Главы администрации
города - председатель комитета

11.12.2015 г. Т.В. Горюпова



А К Т № 1041
приема-сдачи (возврата) земельного участка в аренду

11.12.2015г. г. Ульяновск

Комиссия в составе:

Представители арендодателя:

1. Специалист отдела мониторинга использования земельных ресурсов, муниципальной собственности и инвентаризации
2. Специалист отдела по работе с недоимкой, планирования и анализа
3. Специалист отдела муниципального земельного контроля

Представители арендатора:

1. Лубенко М. В.
2. _____
3. _____

удостоверяет:

1. Передача (возврат) земельного участка в аренду произведена в соответствии с постановлением администрации города Ульяновска № 5564 от 30.10.2015г.

2. В границах земельного участка расположены:

Производственные объекты

(протокол оформляется в трех экземплярах: один экземпляр - заявителю, один - в администрацию, один - в Росреестр)

3. Благоустройство территории:

4. Озеленение территории:

5. Наличие объектов социального назначения и мест общего пользования:

6. Наличие инженерных коммуникаций:

7. Наличие ограничений:

отсутствует

Земельный участок сдали:

Бадьярова С.А.

Земельный участок приняли:

Кубецкий М.В.
«РМР»

ИНН: 730305562 КПП: 730301001
УФДК по Ульяновской области (бюджет по управлению
списанием имущества, земельные ресурсы, архитектура
и градостроительство администрации города Ульяновска)
Генеральный директор по Ульяновской области: Ульяновск
ТРС: 610833101000
БИК: 0817103001
Архивная плата за жилье по док. № 24-2-1041
КБК: 4101116/01/2040000120
ОКПМКО: 733010000

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2015 год. (расчетная дата : 30.10.2015)

№ п/п	Владелец / арендатор / плательщик	Адрес участка / функциональное использование	Площадь, кв. м	Показатель кадастр. стоимости за кв. м, руб.	Процент кадастр. стоимости, %	Исправочный коэффициент	Сумма платежей		в текущем году, руб.																																																																																																																														
							за кв. м, руб.	за год, руб.																																																																																																																															
1	Документ № 24-2-1041 от 11.12.2015 года, действител. с 30.10.2015 по 30.06.2060	Мкр. "Светлый сад" производственное	2422	886,1	1,5	1,3	17,45	4274,68	2773,00																																																																																																																														
<p>Генерал, пользование с/х-угодьями 60% владеть (Генерал) 0% аренда</p> <p>РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО МЕСЯЦАМ (с учетом льгот, аграрной)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>МЕСЯЦ</th> <th>АРЕНДА</th> <th>ИЛЬМА</th> <th>ИЮЛЬ</th> <th>АВГУСТ</th> <th>СЕНТЯБРЬ</th> <th>ОКТАБРЬ</th> <th>НОВЕМБЕРЬ</th> <th>ДЕКАБРЬ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ЯНУАРИЙ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>ФЕВРАЛЬ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>МАРТ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>АПРЕЛЬ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>МАЙ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>ИЮНЬ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>ИЮЛЬ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>АВГУСТ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>СЕНТЯБРЬ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>ОКТАБРЬ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>НОЯБРЬ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>ДЕКАБРЬ</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> <tr> <td>ИТОГО</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>227,26</td> <td>3822,89</td> <td>3922,89</td> </tr> </tbody> </table>										МЕСЯЦ	АРЕНДА	ИЛЬМА	ИЮЛЬ	АВГУСТ	СЕНТЯБРЬ	ОКТАБРЬ	НОВЕМБЕРЬ	ДЕКАБРЬ	ЯНУАРИЙ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3822,89	3922,89	ФЕВРАЛЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	МАРТ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	АПРЕЛЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	МАЙ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	ИЮНЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	ИЮЛЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	АВГУСТ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	СЕНТЯБРЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	ОКТАБРЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	НОЯБРЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	ДЕКАБРЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89	ИТОГО	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89
МЕСЯЦ	АРЕНДА	ИЛЬМА	ИЮЛЬ	АВГУСТ	СЕНТЯБРЬ	ОКТАБРЬ	НОВЕМБЕРЬ	ДЕКАБРЬ																																																																																																																															
ЯНУАРИЙ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3822,89	3922,89																																																																																																																															
ФЕВРАЛЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
МАРТ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
АПРЕЛЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
МАЙ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
ИЮНЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
ИЮЛЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
АВГУСТ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
СЕНТЯБРЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
ОКТАБРЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
НОЯБРЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
ДЕКАБРЬ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															
ИТОГО	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227,26	3822,89	3922,89																																																																																																																															

ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА
Исполнитель (тел. 21-17-46) *А.И. Коптев* Благочинный Братская Александровна

БЛАГОДАРЮ ЗА СВОЕВРЕМЕННОЮ ОПЛАТУ
От арендатора *А.И. Коптев*




**АГЕНТСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Льва Толстого ул., д. 58, Ульяновск, 432017
Тел. (8422) 41-34-75; факс (8422) 41-63-43
E-mail: kugi@ulgov.ru http://dgiizo.ulgov.ru
ОКПО 00090776, ОГРН 1027301177749
ИНН/КПП 7303003740/732501001

Конкурсному управляющему
Акционерного общества
«ПМ ПАКАДЖИНГ»
А.А. Максименко

Которосльская набережная, д.22/10,
3-этаж, офис 301.
150000, г. Ярославль

27.02.2017 № 73-УГРБ-10-01/2418-ИХ
На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемый Александр Александрович!

На Ваш запрос от 06.02.2017 № 205 Агентство государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области следующее.

Между Комитетом по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации г. Ульяновска и ЗАО «ПМ Пакаджинг» заключен договор аренды от 11.12.2015 № 24-2-1037 земельного участка, с кадастровым номером 73:24:020905:466, площадью 46999 кв.м, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-кт Академика Павлова,38, для использования: под производственные объекты. Срок договора аренды до 30.06.2059.

Между Комитетом по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации г. Ульяновска и ЗАО «ПМ Пакаджинг» заключен договор аренды от 11.12.2015 № 24-2-1038 земельного участка, с кадастровым номером 73:24:020905:465, площадью 19710 кв.м расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-кт Академика Павлова,46, для использования: под производственные объекты. Срок договора аренды до 30.06.2059.

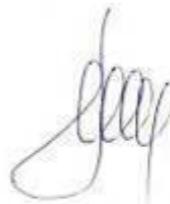
Между Комитетом по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации г. Ульяновска и ЗАО «ПМ Пакаджинг» заключен договор аренды от 11.12.2015 № 24-2-1039 земельного участка, с кадастровым номером 73:24:020905:464, площадью 722 кв. м, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-кт Академика Павлова,44, для использования: под производственные объекты. Срок договора аренды до 30.06.2059.

001420

Между Комитетом по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации г. Ульяновска и ЗАО «ПМ Пакаджинг» заключен договор аренды от 11.12.2015 № 24-2-1040 земельного участка, с кадастровым номером 73:24:020905:463, площадью 2453 кв.м, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, пр-кт Академика Павлова, 40, для использования: под производственные объекты. Срок договора аренды до 30.06.2059.

Приложение: Копии договоров аренды от 11.12.2015 № 24-2-1037, № 24-2-1038, № 24-2-1039, № 24-2-1040.

Заместитель Министра развития
конкуренции и экономики
руководитель Агентства



С.М. Мишин

Ф-2-3

ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 24-2-1037 от 11.12.2015

Местоположение земельного участка:

г. Ульяновск, район Заволжский, пр-кт Академика Павлова № 38

г. Ульяновск

ДОГОВОР аренды земельного участка

Комитет по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска (далее – КУГИГ), действующий от имени муниципального образования «город Ульяновск», на основании постановления администрации города Ульяновска от 30.10.2015 № 5564 и положения о КУГИГ, в лице **Заместителя Главы администрации города - председателя комитета Горюновой Татьяны Владимировны**, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и **Закрытое акционерное общество «ИМ Пакаджин»** (далее ЗАО «ИМ Пакаджин»), в лице генерального директора **Архинова Анатолия Владимировича**, действующего на основании Устава, за которого по доверенности от 02.10.2014 № 2-6829 действует Директор Ульяновского филиала ЗАО «ИМ Пакаджин» **Лубенко Максим Валерьевич**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 73:24:020905:466 (часть участка) из земли населенных пунктов, территориальная зона III, вид разрешенного использования – производственные объекты, площадью 46999 (сорок шесть тысяч девятьсот девяносто девять) кв.м, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): г. Ульяновск, район Заволжский, пр-кт Академика Павлова № 38 (далее - Участок), для использования: под производственные объекты, в границах, указанных в кадастровом паспорте 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 иных условий Договора.
- 2.1.8. Устанавливать ограничения права аренды земельного участка или его части, в том числе охранные зоны инженерных коммуникаций (при наличии), 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 – сдачи (возврата) (Приложение 2).
- 2.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисла арендной платы, указанных в п. 3.2.
- 2.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об Арендатора.

2.3. Арендатор имеет право:

- 2.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором. Передавать арен права при условии уведомления Арендодателя.
- 2.3.2. Передавать участок в субаренду, заключать соглашения об установлении сервит: пределах срока договора с согласия Арендодателя.
- 2.3.3. Если законодательством не предусмотрено иное, передавать свои прав обязанности по Договору третьим лицам, в том числе отдавать арендные права в залог и вно их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо пае взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора с согласия Арендодателя. аренде земельного участка на срок более чем пять лет Арендатор вправе передавать свои пре обязанности по договору без согласия Арендодателя при условии его уведомления в письмен форме.

2.4. Арендатор обязан:

- 2.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 2.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешен использованием.
- 2.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.
- 2.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям орг: государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требовани
- 2.4.5. Письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Участка к связи с истечением срока действия Договора, так и при досрочном освобождении участка.
- 2.4.6. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении е: рекламнтов.
- 2.4.7. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и исполняют иные обязанк установленные законодательством Российской Федерации.
- 2.4.8. После подписания Договора и (или) изменений к нему произвести его государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию при недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области, в течение 60 календарных д: момента подписания Договора.
- 2.4.9. Выполнять благоустройство и соблюдать требования, предусмотренные Прави: благоустройства территории МО «г. Ульяновск», утвержденными постановлением Главы то: от 24.04.2008г. №2951.
- 2.4.10. Не препятствовать проведению работ по ремонту и обслуживанию инженер: коммуникаций, расположенных на данном земельном участке; использовать земельный учас: соблюдением установленных охранных зон таких коммуникаций.

3. Размер и условия внесения арендной платы

- 3.1. Размер арендной платы за использование земельного участка устанавливается от ст: земельного налога с применением поправочного коэффициента в зависимости от : разрешенного использования земельных участков, государственной собственности на которы: разграничена, утвержденном постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12: № 510 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, услов: сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся

государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

К Договору прикладывается Расчет арендной платы за Участок на текущий год.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным, за декабрь – до 25 декабря текущего месяца путем перечисления по следующим реквизитам:

УФК по Ульяновской области (Комитет по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска)

ИНН 7303006082 КПП 732501001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области г. Ульяновск БИК 047308001 р/с 03683101500 код ОКТМО 73701000.

Код арендной платы за землю: 4101105012040000120

3.3. Арендаторы - юридические лица и индивидуальные предприниматели, производят расчет суммы арендной платы самостоятельно и производят оплату в указанный срок.

3.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения размера ставок земельного налога и местных коэффициентов, а также в случае переноса земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.5. Стороны договорились, что начисление арендной платы за земельный участок производится с момента принятия решения о предоставлении земельного участка.

4. Срок Договора

4.1. Срок аренды Участка устанавливается с **30.10.2015г.** до **30.06.2059г.**

4.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется по реквизитам, указанным в п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 2.1.7.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан в течение 14 календарных дней вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема- сдачи земельного участка (Приложение 2).

6.4. Невыполнение требований предусмотренных п.п. 2.4.4., 2.4.5. Договора аренды является основанием для досрочного расторжения Договора аренды в одностороннем порядке.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае недостижения между Сторонами соглашения, разрешение возникших вопросов передается Сторонами в Арбитражный суд Ульяновской области или в суд общей юрисдикции по месту нахождения земельного участка.

8. Особые условия договора

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается Арендатором орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области.

К договору в качестве его неотъемлемой части прилагается:

1. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение 1).
2. Акт приема-сдачи (возврата) земельного участка (Приложение 2).
3. Расчет арендной платы за арендуемый земельный участок (Приложение 3).

9. Реквизиты Сторон

Арендатор: ЗАО "ИМ Пакаджин"

Адрес г. Ульяновск,
ул Академика Павлова, д. 38

ИНН 7730646209

Телефон 52-94-08

Арендодатель: КУГИ

Юридический адрес 432017, г. Ульяновск

ул Гончарова, д. 38/8

Расчетный счет 03683101500

ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновск
области г. Ульяновск

БИК 047308001

ИНН 7303006082

Телефон 8 (422) 42-16-52

Телекс и код

За Арендатора:



Лубенко М.В.

За Арендодателем:



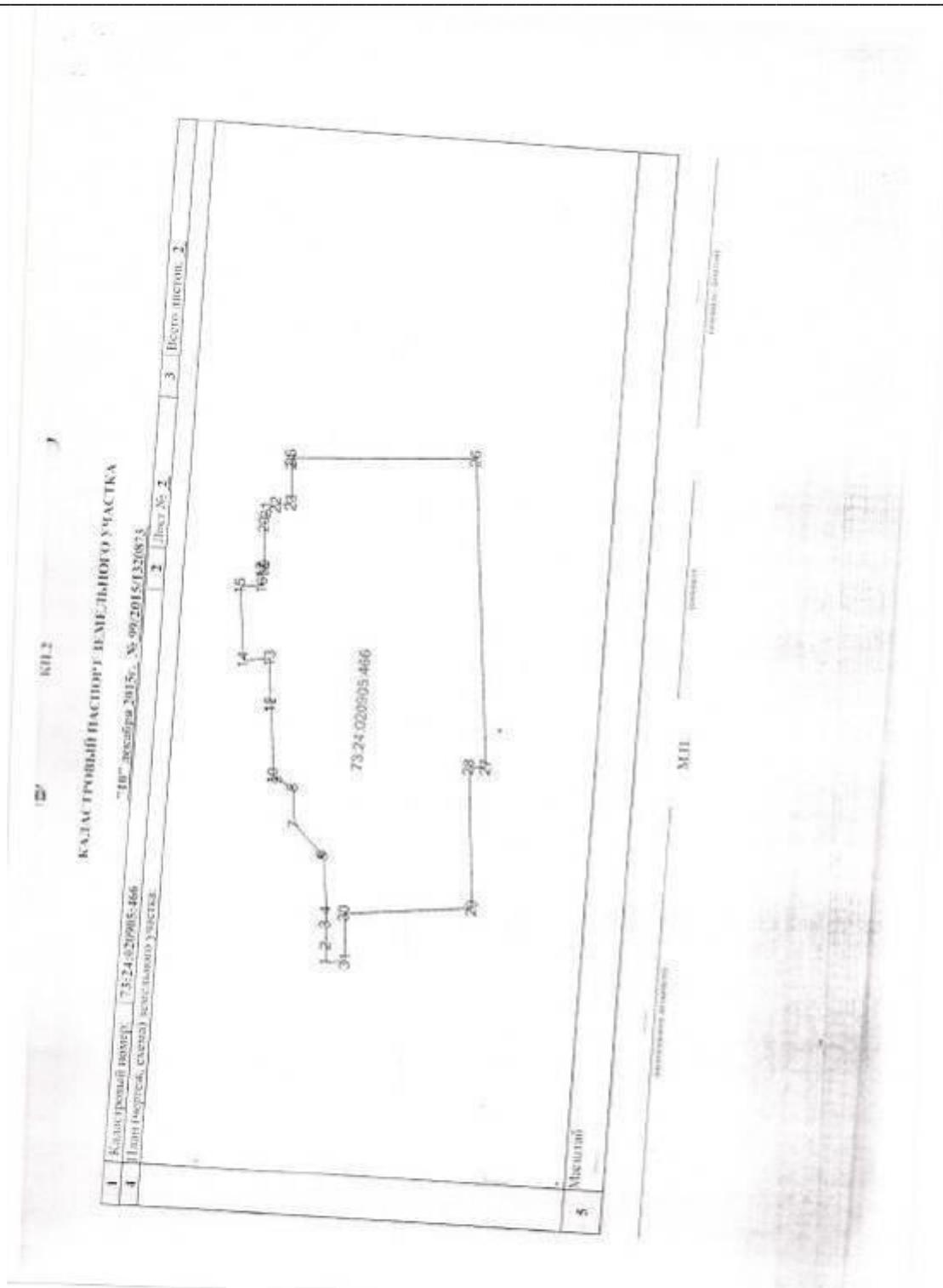
Т.В.Горюно

Федеральное государственное учреждение
 «Федеральный информационный ресурс
 кадастровой оценки недвижимости»

КВ.1
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ НЕМЕЛКОГО УЧАСТКА
 "10" декабря 2015г., № 99/2015/1320873

1	Кадастровый номер	73:24:020905:466	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала	73:24:020905	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.11.2014		
5	Пределулице номера	73:24:020905:71				
7						
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: 73:24:020905:378, 73:24:020905:389, 73:24:020905:355					
9	Адрес (описание местоположения): Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, пр-кт Академический Пилонный, № 38					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: организации объектов					
12	Площадь: 46999 кв. 76 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 42068004,9 руб.					
14	Сведения о правах:					
15	Своиые объекты:					
16	Сведения о приобзавих объектах:					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровый номер участка, образующий земельный участок:					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию для образования кадастрового участка: 73:24:020905:71					
17.4	Кадастровые номера участков, образующих из земельный участок:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус) участка земельного участка: Сведения об объекте недвижимости в кадастровом паспорте. Дата окончания срока действия кадастрового паспорта - 13.11.2019					
19	Сведения о лицах, имеющих право: Крылов Сергей Александрович №73:14:130, ООО "Гарант"					

М.П. _____



Приложение №2
к договору аренды земельного участка
№ 24-2-1037
от 11.12.2015 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель Главы администрации
города - председатель комитета
Г.В.Горюнова

11.12.2015



А К Т № 1037

приема-сдачи (возврата) земельного участка **в аренду**

11.12.2015г.

г. Ульяновск

Комиссия в составе:

Представители арендодателя:

1. Специалист отдела мониторинга использования земельных ресурсов, муниципальной собственности и инвентаризации
2. Специалист отдела по работе с недвижимкой, планирования и анализа
3. Специалист отдела муниципального земельного контроля

Представители арендатора:

1. Лубенко М. В.
2. _____
3. _____

удостоверяет:

1. Передача (возврат) земельного участка в аренду произведена в соответствии с постановлением администрации города Ульяновска № 5564 от 30.10.2015г.
2. В границах земельного участка расположены:

Производственные объекты

3. **Благоустройство территории:** (проставляется перечисль строкой с указанием занимаемой площади)

Указывается наличие на территории земельной территории, систем и составных частей и объектов, ограждений, тротуаров, хозяйственных объектов)

4. Озеленение территории:

5. Наличие объектов социального назначения и мест общего пользования:
(здания, гаражи, скотвор, кустарнички и др., сады, площадки, парки, детские, спортивные и т.д.)

6. Наличие инженерных коммуникаций:

7. Наличие ограничений:
отсутствует

Земельный участок сдаст:

Бадьярова С.А.

Земельный участок принял:

Лубенко М.В.



КБК по Ульяновской области (Комитет по управлению
государственным имуществом, земельным ресурсам, архитектуре
и градостроительству Администрации города Ульяновска)

ГРЧЦ ГУ Банка России по Ульяновской области г. Ульяновск
Р/с 03683101500
БИК 0473098001
Арендная плата за земелью по дог. № 24-2-1037
КБК 4101110501204000120
ОКТМО 73701000

ВЛАДЕЛЕЦ ЗУ : ЗАО "ПМ Пакаджин" РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2015 год. (расчетная дата : 30.10.2015)

№ п.п.	Номер и дата договора / периода начисления платежа	Адрес участка / функциональное использование	Площадь ЗУ м.кв.	Показатель кадастр. Стоимости за кв.м. руб.	Проц. от кадастр. Стоимости %	Поправочный коэффициент	Сумма платежей		
							за кв.м.	руб.	за год руб.
1	Догов. 24-2-1037 от 11.12.2015 периода действия с 30.10.2015 по 30.06.2059	Зем. объект под промисловое использование	46669	865,1	1,5	1,3	17,45	82341,7	14134,06

(*) - штраф, превышение срока строительства (**)-льгота 50% оплата (***)-льгота 0% оплаты

РАСХОДА ПЛАТЕЖИ ПО МЕСЯЦАМ (с учетом льгот, штрафов)

Итого	ФЕВРАЛЬ	МАРТ	АПРЕЛЬ	МАЙ	ИЮНЬ	ИЮЛЬ	АВГУСТ	СЕНТЯБРЬ	ОКТАБРЬ	НОЯБРЬ	ДЕКАБРЬ
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4410,44	8820,87	8820,87
Итого	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4410,44	8820,87	8820,87

Подпись должностного лица
Исполнитель (тел.2747-491999)

Евгения Савельева Александровна

БЛАГОДРИМ ЗА СВОЕВРЕМЕННОЕ ОПЛАТУ !!

От арендатора



Ф-2-3

ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 24-2-1038 от 11.12.2015

Местоположение земельного участка:

г. Ульяновск, район Заволжский, пр-кт Академика Павлова № 46

г. Ульяновск

ДОГОВОР аренды земельного участка

Комитет по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска (далее – КУГИГ), действующий от имени муниципального образования «город Ульяновск», на основании постановления администрации города Ульяновска от 30.10.2015 № 5564 и положения о КУГИГ, в лице Заместителя Главы администрации города - председателя комитета Горюновой Татьяны Владимировны, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Закрытое акционерное общество "ИМ Пакаджинг" (далее ЗАО «ИМ Пакаджинг»), в лице генерального директора Архипова Анатолия Владимировича, действующего на основании Устава, за которого по доверенности от 02.10.2014 № 2-6829 действует Директор Ульяновского филиала ЗАО «ИМ Пакаджинг» Лубенко Максим Валерьевич, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 73:24:020905:465 (часть участка) из земли населенных пунктов, территориальная зона III, вид разрешенного использования – производственные объекты, площадью 19710 (девятнадцать тысяч семьсот десять целых) кв.м, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): г. Ульяновск, район Заволжский, пр-кт Академика Павлова № 46 (далее - Участок), для использования: под производственные объекты, в границах, указанных в кадастровом паспорте 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 иных условий Договора.

2.1.8. Устанавливать ограничения права аренды земельного участка или его части, в том числе охраняемые зоны инженерных коммуникаций (при наличии), 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 – сдачи (возврата) (Приложение 2).
- 2.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.
- 2.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

2.3. Арендатор имеет право:

- 2.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором. Передавать арендные права при условии уведомления Арендодателя.
- 2.3.2. Передавать участок в субаренду, заключать соглашения об установлении сервитута в пределах срока договора с согласия Арендодателя.
- 2.3.3. Если законодательством не предусмотрено иное, передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора с согласия Арендодателя, аренды земельного участка на срок более чем пять лет Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору без согласия Арендодателя при условии его уведомления в письменной форме.

2.4. Арендатор обязан:

- 2.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 2.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.
- 2.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.
- 2.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
- 2.4.5. Письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Участка в связи с истечением срока действия Договора, так и при досрочном освобождении участка.
- 2.4.6. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении его реквизитов.
- 2.4.7. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и исполняют иные обязанности установленные законодательством Российской Федерации.
- 2.4.8. После подписания Договора и (или) изменений к нему произвести его государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области, в течение 60 календарных дней момента подписания Договора.
- 2.4.9. Выполнять благоустройство и соблюдать требования, предусмотренные Правилами благоустройства территории МО «г. Ульяновск», утвержденными постановлением Главы го от 24.04.2008г. №2951.
- 2.4.10. Не препятствовать проведению работ по ремонту и обслуживанию инженерных коммуникаций, расположенных на данном земельном участке; не использовать земельный участок в обход установленных охранных зон таких коммуникаций.

3. Размер и условия внесения арендной платы

- 3.1. Размер арендной платы за использование земельного участка устанавливается от от земельного налога с применением поправочного коэффициента в зависимости от разрешенного использования земельных участков, государственная собственность на который ограничена, утвержденного постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2010 № 516 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка условий внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся

ударственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

К Договору прикладывается Расчет арендной платы за Участок на текущий год.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа следующего за текущим, за декабрь – до 25 декабря текущего месяца путем перечисления по следующим реквизитам:

УФК по Ульяновской области (Комитет по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска)

ИНН 7303006082 КПП 732501001 в Отделение Ульяновск г. Ульяновск БИК 047308001 40101810100000010003 код ОКТМО 73701000.

Код арендной платы за землю: 41011105012040000120

3.3. Арендаторы - юридические лица и индивидуальные предприниматели, производят чет суммы арендной платы самостоятельно и производят оплату в указанный срок.

3.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения размера ставок земельного налога и местных коэффициентов, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.5. Стороны договорились, что начисление арендной платы за земельный участок производится с момента принятия решения о предоставлении земельного участка.

4. Срок Договора

4.1. Срок аренды Участка устанавливается с **30.10.2015г.** до **30.06.2059г.**

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 пеню из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня начисляется по реквизитам, указанным в п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных стихийными обстоятельством непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 2.1.7.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан в течение 14 календарных дней вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема- сдачи земельного участка (приложение 2).

6.4. Невыполнение требований предусмотренных п.п. 2.4.4., 2.4.5. Договора аренды является основанием для досрочного расторжения Договора аренды в одностороннем порядке

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае недостижения между Сторонами соглашения, разрешение возникших вопросов передается Сторонами в Арбитражный суд Ульяновской области или в суд общей юрисдикции по месту нахождения земельного участка.

8. Особые условия договора

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается Арендатором органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области.

К договору в качестве его неотъемлемой части прилагается:

1. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение 1).
2. Акт приема-сдачи (возврата) земельного участка (Приложение 2).
3. Расчет арендной платы за арендуемый земельный участок (Приложение 3).

9. Реквизиты Сторон

Арендатор: ЗАО "ИМ Пакаджин"

Адрес г. Ульяновск,
ул Академика Павлова, д. 38

ИНН 7730646209

Телефон 52-94-08

Арендодатель: КУГИ

Юридический адрес 432017, г. Ульяновск
ул Гончарова, д. 38/8

Расчетный счет 40101810100000010003

Отделение Ульяновск г. Ульяновск

БИК 047308001

ИНН 7303006082

Телефон 8 (422) 42-16-52

Телекс и код

За Арендатора:



Лубенко М.В.

За Арендодателя:



Т.В.Горюн

КП.1
 КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "10" декабря 2015г. № 99/2015/13708/6

1	2	3
Кадастровый номер	Лист № 1	Всего листов: 2
73:24:029005:465		
4	6	
Номер кадастрового квартала: 73:24:029005	Дата внесения номера в государственной базе при недействительности	
73:24:029005:71	12.11.2014	
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		

Сведения о правах: _____
 Сведения об объекте недвижимости (наименование): _____
 М.П. _____
 (подпись, печать)

КВ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"10" декабря 2015г. № 09/2015/1520876

1	Кадастровый номер: 73:24:020005:465	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				

5

Масштаб:

М.П.

Подпись:

Инициалы (фамилия)

Приложение №2
к договору аренды земельного участка
№ 24-2-1038
от 11.12.2015 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель Главы администрации
города - председатель комитета
Т.В. Горюнова



А К Т №1038

приема-сдачи (возврата) земельного участка в аренду

1.12.2015г.

г. Ульяновск

Комиссия в составе:

Представители арендодателя:

- 1. Специалист отдела мониторинга использования земельных ресурсов, муниципальной собственности и инвентаризации
- 2. Специалист отдела по работе с недоимкой, планирования и анализа
- 3. Специалист отдела муниципального земельного контроля

Представители арендатора:

- 1. Дубенко М. В.
- 2. _____
- 3. _____

достоверяет:

1. Передача (возврат) земельного участка в аренду произведена в соответствии с постановлением администрации города Ульяновска № **5564** от **30.10.2015г.**

2. В границах земельного участка расположены:

Производственные объекты

(производится перекрестная ссылка с указанием кадастровой площадки)

Благоустройство территории:

(указывается наличие на территории твердых объектов, состав и состояние дорог и подъездов, ограждений, тротуаров, геодезических знаков)

4. Озеленение территории:

(наличие парков, скверов, газонов, клумб, цветников и зеленых насаждений, в том числе лужайки, лесопосадки и т.д.)

5. Наличие объектов социального назначения и мест общего пользования:

6. Наличие инженерных коммуникаций:

7. Наличие ограничений:

отсутствует

Земельный участок сдает:

Бадьярова С.А.



Земельный участок принял:

Лубенко М.В.



ИНН 730306082 КПП 73051001
Учр. по Ульяновской области (Комитет по управлению
городскими имущественными, земельными ресурсами, архитектуре
и градостроительству администрации города Ульяновска)
Отделение Ульяновск г. Ульяновск
Р/с: 40101810100000010003
БИК 047306001
Арендная плата за землю по дог. № 24-2-1038
КБК 41011105012040000120
ОКТМО 73031000

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2015 ГОД (расчетная дата : 30.10.2015)

ВЛАДЕЛЕЦ ЗУ : ЗАО "ПМ ПАКАРАЖИ"		Площадь ЗУ и кв		Показатель качества Стоимости за кв.м. руб.		Процент коэффициента		Сумма платежей за кв.м. руб.		за год руб.		в текущем году руб.	
№ п/п	Номер и дата договора / периода начисления платежей	Адрес участка / функциональное использование	кв.м.	руб.	руб.	коэф.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.

1	Дог № 24-2-1038 от 11.12.2015 периода действия с 30.10.2015 по 30.05.2059	Зар. объект под промышленные здания	15712	895.1	1.5	1.3	17.45	344027.21	59187.47																												
<p>Уч.назад, применяю средн. стоимость, (**) плата 50% платы (***) плата 0% платы</p> <p>РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПО МЕСЯЦАМ (в рублях тысяч, округл.)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>МЕСЯЦ</th> <th>АРЕНДА</th> <th>МАЛ</th> <th>АВГУСТ</th> <th>СЕНТЯБРЬ</th> <th>ОКТАБРЬ</th> <th>НОВЕБРЬ</th> <th>ДЕКАБРЬ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>1049.61</td> <td>28668.03</td> <td>28668.03</td> </tr> <tr> <td>ИТОГО</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>1049.61</td> <td>28668.03</td> <td>28668.03</td> </tr> </tbody> </table>														МЕСЯЦ	АРЕНДА	МАЛ	АВГУСТ	СЕНТЯБРЬ	ОКТАБРЬ	НОВЕБРЬ	ДЕКАБРЬ	1	0.00	0.00	0.00	0.00	1049.61	28668.03	28668.03	ИТОГО	0.00	0.00	0.00	0.00	1049.61	28668.03	28668.03
МЕСЯЦ	АРЕНДА	МАЛ	АВГУСТ	СЕНТЯБРЬ	ОКТАБРЬ	НОВЕБРЬ	ДЕКАБРЬ																														
1	0.00	0.00	0.00	0.00	1049.61	28668.03	28668.03																														
ИТОГО	0.00	0.00	0.00	0.00	1049.61	28668.03	28668.03																														

Подпись должностного лица
Исполнитель (тел. 27-17-44) Балькина Светлана Александровна
Благодарим за сотрудничество ООО «ПМ ПАКАРАЖИ» (ФНЮ)



Ф-2-3

ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 24-2-1039 от 11.12.2015

Местоположение земельного участка:

г. Ульяновск, район Заволжский пр-т Академика Павлова № 44

г. Ульяновск

ДОГОВОР аренды земельного участка

Комитет по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска (далее – КУГИГ), действующий от имени муниципального образования «город Ульяновск», на основании постановления администрации города Ульяновска от 30.10.2015 № 5564 и положения о КУГИГ, в лице заместителя Главы администрации города - председателя комитета Горюновой Татьяны Владимировны, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Закрытое акционерное общество «ПМ Пакаджинг» (далее ЗАО «ПМ Пакаджинг»), в лице генерального директора Архипова Анатолия Владимировича, действующего на основании Устава, за которого по доверенности от 02.10.2014 № 2-6829 действует Директор Ульяновского филиала ЗАО «ПМ Пакаджинг» Лубенко Максим Валерьевич, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 73:24:020905-464 (часть участка) из земли населенных пунктов, территориальная зона ПП, вид разрешенного использования – производственные объекты, площадью 722 (семьсот двадцать два целых) кв.м, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): г. Ульяновск, район Заволжский пр-т Академика Павлова № 44 (далее - Участок), для использования: под производственные объекты, в границах, указанных в кадастровом паспорте 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 иных условий Договора.

2.1.8. Устанавливать ограничения права аренды земельного участка или его части, в том числе охранные зоны инженерных коммуникаций (при наличии), предусмотренные законодательством Российской Федерации;

2.2. Арендодатель обязан:

государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

К Договору прикладывается Расчет арендной платы за Участок на текущий год.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа следующего за четным, за декабрь – до 25 декабря текущего месяца путем перечисления по следующим реквизитам:

УФК по Ульяновской области (Комитет по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска)

ИНН 7303006082 КПП 732501001 в Отделение Ульяновск г. Ульяновск БИК 047308001
с 40101810100000010003 код ОКТМО 73701000.

Код арендной платы за землю: 41011105012040000120

3.3. Арендаторы - юридические лица и индивидуальные предприниматели, производят расчет суммы арендной платы самостоятельно и производят оплату в указанный срок.

3.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения размера ставок земельного налога и местных коэффициентов, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.5. Стороны договорились, что начисление арендной платы за земельный участок производится с момента принятия решения о предоставлении земельного участка.

4. Срок Договора

4.1. Срок аренды Участка устанавливается с **30.10.2015г.** до **30.06.2059г.**

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 пеню из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от размера неиспущенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня начисляется по реквизитам, указанным в п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вытекающих из фактических обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 2.1.7.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан в течение 14 календарных дней вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема- сдачи земельного участка (Приложение 2).

6.4. Невыполнение требований предусмотренных п.п. 2.4.4., 2.4.5. Договора аренды является основанием для досрочного расторжения Договора аренды в одностороннем порядке.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае недостижения между Сторонами соглашения, разрешение возникших вопросов передается Сторонами в Арбитражный суд Ульяновской области или в суд общей юрисдикции по месту нахождения земельного участка.

8. Особые условия договора

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается Арендатором орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области.

К договору в качестве его неотъемлемой части прилагается:

1. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение 1);
2. Акт приема-сдачи (возврата) земельного участка (Приложение 2);
3. Расчет арендной платы за арендуемый земельный участок (Приложение 3).

9. Реквизиты Сторон

Арендатор: ЗАО "ИМ Пасаджик"

Адрес: г. Ульяновск,
ул Академика Павлова, д. 38

ИНН 7730646209

Телефон 52-94-08

Арендодатель: КУГИП

Юридический адрес: 432017, г. Ульяновск

ул Гончарова, д. 35/8

Расчетный счет 40101810100000010003

Отделение Ульяновск г. Ульяновск

БИК 047308001

ИНН 7303006082

Телефон 8 (422) 42-16-52

Телекс и код

За Арендатора:

Лубенко М.В.



За Арендодателя:

Т.В.Горюно



Федеральное информационное агентство

КНИ
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО УЧАСТКА
"10" декабря 2015г., № 89/2015/1320851

1	Кадастровый номер:	78:24:020005:464	2	Лист № 1	3	Итого листов: 2
4	Номер кадастрового участка:	73:24:020005	6	Дата внесения номера в государственную кадастровую базу данных:		
5	Предельные размеры:	73:24:020005:71				
7	Кадастровый номер объектов капитального строительства:					
9	Адрес (полное наименование): Ульяновская область, г. Ульяновск					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: производственные объекты					
12	Площадь: 722 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 646262,3 руб.					
14	Сведения о правах:					
15	Особые отметки:					
16	Сведения о природных объектах:					
	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровый номер участка, образованного с земельным участком					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка					
17.3	Кадастровый номер участка, подлежащий слиянию или разделу с кадастровым участком: 73:24:020005:71					
17.4	Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земельного участка): Сведения об объекте недвижимости имеют статус арестованные. Дата вступления срока действия ареста: 13.11.2019					
19	Сведения о кадастровых знаках: Кадастровый знак: 73:24:020005:71					

Исполнитель: М.П. _____ Место: _____



Приложение №2
к договору аренды земельного участка
№ 24-2-1039
от 11.12.2015 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель Главы администрации
города - председатель комитета
Т.В. Горюнова

11.12.2015



А К Т № 1039
приема-сдачи (возврата) земельного участка в аренду

11.12.2015г.

г. Ульяновск

Комиссия в составе:

Представители арендодателя:

- Специалист отдела мониторинга использования земельных ресурсов, муниципальной собственности и инвентаризации
- Специалист отдела по работе с недоимкой, планирования и анализа
- Специалист отдела муниципального земельного контроля

Представители арендатора:

- Лубенко М. В.

достоверяет:

1. Передача (возврат) земельного участка в аренду произведена в соответствии с постановлением администрации города Ульяновска № 5564 от 30.10.2015г.

2. В границах земельного участка расположены:

Производственные объекты

(протоколируется перечень строений с указанием кадастровой площади)

Благоустройство территории:

(указывается наличие на территории заградительных устройств и состояние дорог и подъездов, ограждений, тротуаров, геологических условий)

4. Озеленение территории:

(наличие парков, скверов, газонов, зеленых насаждений, палисадников, лужок, зеленых газонов и т.д.)

5. Наличие объектов социального назначения и мест общего пользования:

6. Наличие инженерных коммуникаций:

7. Наличие ограничений:

отсутствует

Земельный участок сдан:

Бадьярова С.А.

Земельный участок принят:

Лубенко М.В.



«...»... .. (наименование заказчика)
 городскому муниципальному, земельным ресурсным, архитектурным
 и градостроительству администрации города Ульяновска)

Отделение Ульяновск г. Ульяновск

Р/С: 401018101000000100003

БИК: 047308001

Адресная плата за выписку по дог. № 24-2-1039

ИБК: 41011105012040000120

ОКПО: 73101000

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2015 год. (расчетная дата : 30.10.2015)

ВЛАДЕЛЕЦ ЗУ : ЗАО "ТМ Паказкин"

№ п/п	Номер и дата договора / период начисления платежей	Адрес участка / функциональное использование	Площадь ЗУ м.кв.	Показатель кадастр. стоимости за кв.м. руб.	Проц. от кадастр. стоимости %	Поправочный коэффициент	Сумма платежей		
							за кв. м	руб.	за год
1	Дог № 24-2-1039 от 11.12.2015 года, действа с 30.10.2015 по 30.06.2016	[кв.м.] объект:	722	895,1	1,5	1,3	17,45	12802,11	2169,11

Г/квартал, превышающий срок строительства (Г/квартал 50% оплаты (Г/квартал 0% оплата)

РАСХОДА ПЛАТЕЖЕЙ ПО МЕСЯЦАМ : (с учетом льгот, штрафов)

МЕСЯЦ	ЯНВАРЬ	ФЕВРАЛЬ	МАРТ	АПРЕЛЬ	МАЙ	ИЮНЬ	ИЮЛЬ	АВГУСТ	СЕНТЯБРЬ	ОКТАБРЬ	НОЯБРЬ	ДЕКАБРЬ
ИТОГО	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
									67,75	67,75	1050,18	1050,18
									67,75	67,75	1050,18	1050,18

ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА:

Исполнитель: [подпись] Балырова Светлана Александровна

ВЛАДОУПРАВЛЕНИЕ ЗА СРЕДСТВЕННО-ПОСОБНОМУ СЛУЖБЕ

От арсаду [подпись] ФНЮ



Ф-2-3

ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 24-2-1040 от 11.12.2015

Местоположение земельного участка:

г. Ульяновск, район Заволжский, пр-т Академика Павлова № 40

г. Ульяновск

ДОГОВОР аренды земельного участка

Комитет по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска (далее – КУГИГ), действующий от имени муниципального образования «город Ульяновск», на основании постановления администрации города Ульяновска от 30.10.2015 № 5564 и положения о КУГИГ, в лице Заместителя Главы администрации города - председателя комитета Горюновой Татьяны Владимировны, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Закрытое акционерное общество "ИМ Пакаджинг" (далее ЗАО «ИМ Пакаджинг»), в лице генерального директора Архипова Анатолия Владимировича, действующего на основании Устава, за которого по доверенности от 02.10.2014 № 2-6829 действует Директор Ульяновского филиала ЗАО «ИМ Пакаджинг» Лубенко Максим Валерьевич, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 73:24:020905:463 (часть участка) из земли населенных пунктов, территориальная зона ПП, вид разрешенного использования – производственные объекты, площадью 2453 (две тысячи четыреста пятьдесят три целых) кв.м, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): г. Ульяновск, район Заволжский, пр-т Академика Павлова № 40 (далее - Участок), для использования: под производственные объекты, в границах, указанных в кадастровом паспорте 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 иных условий Договора.
- 2.1.8. Устанавливать ограничения права аренды земельного участка или его части, в том числе охранные зоны инженерных коммуникаций (при наличии), 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 – сдачи (возврата) (Приложение 2).
- 2.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.
- 2.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

2.3. Арендатор имеет право:

- 2.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором. Передавать арендные права при условии уведомления Арендодателя.
- 2.3.2. Передавать участок в субаренду, заключать соглашения об установлении сервитута в пределах срока договора с согласия Арендодателя.
- 2.3.3. Если законодательством не предусмотрено иное, передавать свои права обязанности по Договору третьим лицам, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора с согласия Арендодателя. При аренде земельного участка на срок более чем пять лет Арендатор вправе передавать свои права обязанности по договору без согласия Арендодателя при условии его уведомления в письменной форме.

2.4. Арендатор обязан:

- 2.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
- 2.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.
- 2.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.
- 2.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.
- 2.4.5. Письменно сообщать Арендодателю о предстоящем освобождении Участка как связи с истечением срока действия Договора, так и при досрочном освобождении участка.
- 2.4.6. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении сведений реквизитов.
- 2.4.7. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и исполняют иные обязанности установленные законодательством Российской Федерации.
- 2.4.8. После подписания Договора и (или) изменений к нему произвести его (и государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав недвижимого имущества и сделок с ним в Ульяновской области, в течение 60 календарных дней момента подписания Договора.
- 2.4.9. Выполнять благоустройство и соблюдать требования, предусмотренные Правилами благоустройства территории МО «г. Ульяновск», утвержденными постановлением Главы гор. от 24.04.2008г. №2951.
- 2.4.10. Не препятствовать проведению работ по ремонту и обслуживанию инженерии коммуникаций, расположенных на данном земельном участке; использовать земельный участок соблюдением установленных охранных зон таких коммуникаций.

3. Размер и условия внесения арендной платы

- 3.1. Размер арендной платы за использование земельного участка устанавливается от ставки земельного налога с применением поправочного коэффициента в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков, государственная собственность на которые разграничена, утвержденное постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.21 № 510 -Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся

государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

К Договору прикладывается Расчет арендной платы за Участок на текущий год.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным, за декабрь – до 25 декабря текущего месяца путем перечисления по следующим реквизитам:

УФК по Ульяновской области (Комитет по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска)

ИНН 7303006082 КПП 732501001 в Отделение Ульяновск г. Ульяновск. БИК 047308001 р/с 40101810100000010003 код ОКТМО 73701000.

Код арендной платы за землю: 41011105012040000120

3.3. Арендаторы - юридические лица и индивидуальные предприниматели, производят расчет суммы арендной платы самостоятельно и производят оплату в указанный срок.

3.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке в случае централизованного изменения размера ставок земельного налога и местных коэффициентов, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.5. Стороны договорились, что начисление арендной платы за земельный участок производится с момента принятия решения о предоставлении земельного участка.

4. Срок Договора

4.1. Срок аренды Участка устанавливается с **30.10.2015г.** до **30.06.2059г.**

4.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется по реквизитам, указанным в п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 2.1.7.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан в течение 14 календарных дней вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема- сдачи земельного участка (Приложение 2).

6.4. Невыполнение требований предусмотренных п.п. 2.4.4., 2.4.5. Договора аренды является основанием для досрочного расторжения Договора аренды в одностороннем порядке.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае недостижения между Сторонами соглашения, разрешение возникших вопросов передается Сторонами в Арбитражный суд Ульяновской области или в суд общей юрисдикции по месту нахождения земельного участка.

8. Особые условия договора

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается Арендатором орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Ульяновской области.

К договору в качестве его неотъемлемой части прилагается:

1. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение 1).
2. Акт приема-сдачи (возврата) земельного участка (Приложение 2).
3. Расчет арендной платы за арендуемый земельный участок (Приложение 3).

9. Реквизиты Сторон

Арендатор: ЗАО "ИМ ПАКАДЖИНИ"

Адрес г. Ульяновск,
ул Академика Павлова, д. 38

ИНН 7730646209

Телефон 52-94-08

Арендодатель: КУГИ

Юридический адрес 432017, г. Ульяновск

ул Гончарова, д. 38/8

Расчетный счет 40101810100000010003

Отделение Ульяновск г. Ульяновск

БИК 047308001

ИНН 7303006082

Телефон 8 (422) 42-16-52

Телекс и код

За Арендатора:

М.П.



Лубенко М.В.

За Арендодателя:



Т.В.Горюнов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ			
"19" декабря 2015г. № 90/2015/131164			
1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 1	Всего листов	Лист № 1
73:24:020905-403			
4	Номер кадастрового листа: 73:24:020905	6	Дата внесения номера в государственную кадастровую систему: 12.11.2014
5	Предельные номера: 73:24:020905-71		
7			
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: 73:24:020905-300		
9	Адрес (полное местоположение): Ульяновская область, г. Ульяновск		
10	Категория земель: Земли населенных пунктов		
11	Разрешенное использование: производственные объекты		
12	Площадь: 2453 кв. м		
13	Кадастровая стоимость: 2195480,3 руб.		
14	Сведения о правах		
15	Особые отметки:		
16	Сведения о природных объектах:		
	Дополнительные сведения:		
17.1	Кадастровые номера участков, образующих с земельным участком:		
17.2	Кадастровый номер образованного участка:		
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 73:24:020905-71		
17.4	Кадастровые номера участков, образующих из земельного участка:		
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус) земель и земельный участок с указанием адреса (полное местоположение) земельного участка - 12.11.2014		
19	Сведения о кадастровых инженерах: Кочнев Сергей Александрович №72-11-136, ООО "Гео Крис"		

Информация о кадастровых объектах

№ 111

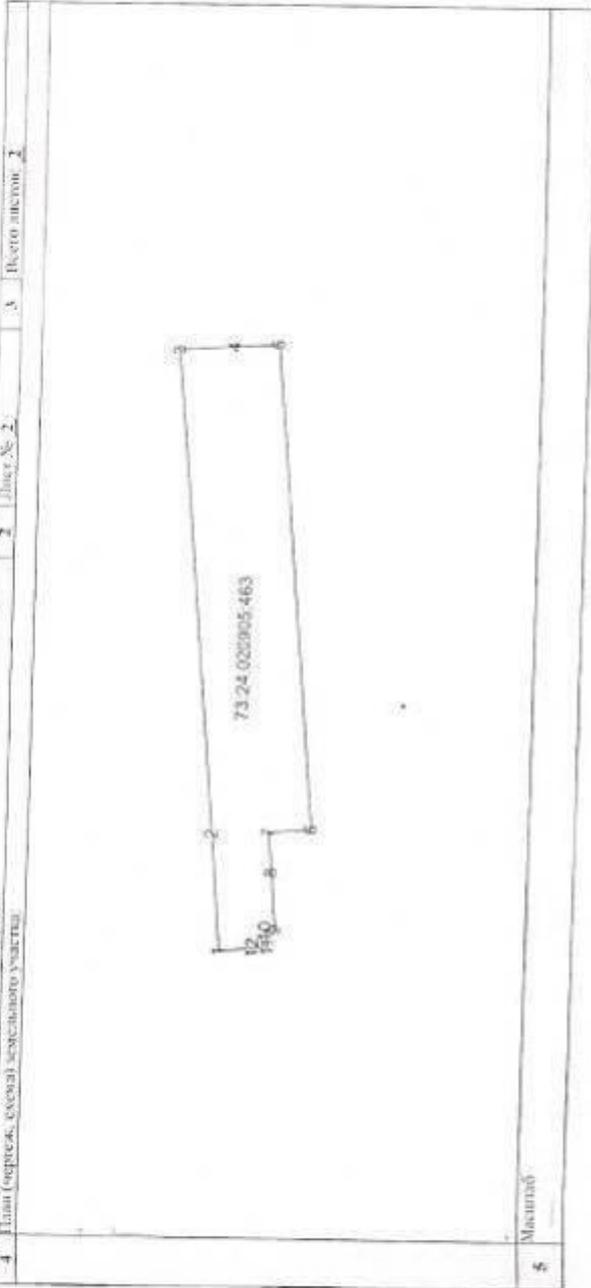
М.П.

Информация о кадастровых объектах

МШ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ПОРТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер:	73:24:020005:463			
4	Тип (сфера), кадастровый участок:	2	Лист №: 2	3	Всего листов: 2



Масштаб

Организация, выполняющая кадастровые работы: МШ.2 (подпись, печать)

Приложение №2
к договору аренды земельного участка
№ 24-2-1040
от 11.12.2015 г.

«УТВЕРЖДАЮ»
Заместитель Главы администрации
города - председатель комитета

11.12.2015
Т.В. Горюнова



А К Т № 1040
приема-сдачи (возврата) земельного участка в аренду

г. Ульяновск

11.12.2015г.

Комиссия в составе:

Представители арендодателя:

- Специалист отдела мониторинга использования земельных ресурсов,
муниципальной собственности и инвентаризации
1. Специалист отдела по работе с недоимкой, планирования и анализа
 2. Специалист отдела муниципального земельного контроля
 3. _____

Представители арендатора:

1. Лубенко М. В.
2. _____
3. _____

удостоверяет:

1. Передача (возврат) земельного участка в аренду произведена в соответствии с постановлением администрации города Ульяновска № 5564 от 30.10.2015г.

2. В границах земельного участка расположены:

Производственные объекты

(производится перечень строений с указанием дворовой площадки)

3. Благоустройство территории:

(указываются наличие на территории объектов: парков, детских и спортивных площадок, объектов озеленения, ограждений, протекторов, водосточных систем)

4. Озеленение территории:

(наличие парков, скверов, дворовых и дачных посадочных мест, палисадников, садов, лесов и т.д.)

5. Наличие объектов социального назначения и мест общего пользования:

6. Наличие инженерных коммуникаций:

7. Наличие ограничений:

отсутствует

Земельный участок сдает:

Бадьярова С.А.



Земельный участок покупает:

Лубецко М. В.



ИНН 7303000082 ОГПН 730501001
Уч.К по Ульяновской области (бюджет по управлению
городскими муниципалитетом, земельными ресурсами, архитектуры
и градостроительства администрации города Ульяновска)
Отделение Ульяновск г. Ульяновск
Р/С 4010181010000000000003
Б/К 047308001
Арендная плата за землю по дог. № 24-2-1040
КБК 41011105012040000120
ОКТМО 73701000

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА 2015 год (расчетная дата : 30.10.2015)

ВЛАДЕЛЕЦ ЗУ : ЗАО "ПМ ПАКАДЖИН"

№ п/п	Номер и дата договора / период начисления платежей	Адрес участка / функциональное использование	Площадь ЗУ в кв	Показатель кадастр. стоимости за кв.м, руб.	Проз. от кадастр. Стоимости %	Поправочный коэффициент	Сумма платежей			
							за кв. м	руб.	за год	руб.
1	Дог. № 24-2-1040 от 11.12.2015, период действия с 30.10.2015 по 30.09.2018	[адр.] объект	2453	895.1	1.5	1.3	17.45	42015.72		7366.15

(*) - тариф, превышение общей стоимости, (**) - норма 50% оплаты (***) - норма 0% оплаты

РАСКЛАДКА ПЛАТЕЖЕЙ ПО МЕСЯЦАМ (с учетом льгот, штрафов)	ЯНВАРЬ	ФЕВРАЛЬ	МАРТ	АПРЕЛЬ	МАЙ	ИЮНЬ	ИЮЛЬ	АВГУСТ	СЕНТЯБРЬ	ОКТАБРЬ	НОЯБРЬ	ДЕКАБРЬ
ИТОГО	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	230.19	3087.98	3087.98

ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА
Исполнитель (тел. 27-17-41) *Баджурова Светлана Александровна*
БЛАГОДАРИМ ЗА СВОЕВРЕМЯННУЮ ОПЛАТУ
От арендатора *С.И. Коптев*


ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ
АГЕНТСТВО
ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ
Конкурсный управляющий
АО «ФИА-БАНК»

445037, Самарская обл., г. Тольятти,
Новый проезд, д. 8

Исх. № 55-01/118 от 20.11.18 18.11.2018

на № 55-01/ВО-176187 от 02.11.2016г.

Конкурсному управляющему
АО «ПМ Пакаджинг»

150000, г. Ярославль, Которосльская
набережная, д.22/10, этаж 3, офис 301

О предоставлении документов.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 06.07.2016 по делу № А55-9320/2016 Акционерное общество «ФИА-БАНК» (АО «ФИА-БАНК») (далее – Банк) признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Функции конкурсного управляющего возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов».

Представителем конкурсного управляющего назначен Воробьев Сергей Иванович, действующий на основании доверенности № 782 от 05 июля 2016г.

В ответ на Ваш запрос предоставляем заверенные копии следующих документов:

- Технический паспорт на высокопроизводительный гофроагрегат ВНС;
- Свидетельство о праве собственности 73 АА 432763;
- Характеристика объекта, находящегося по адресу г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, №38, площадь 33 кв.м.;
- Свидетельство о праве собственности б/н от 21.04.2015г.;
- Технический паспорт здания, находящегося по адресу г.Ульяновск, ул.Академика Павлова, №38, площадь 19268,50 кв.м.;
- Свидетельство о праве собственности 73 АА 819621;
- Характеристика объекта, находящегося по адресу г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, №38, площадь 361,20 кв.м.;
- Свидетельство о праве собственности 73 АА 436553;
- Характеристика объекта, находящегося по адресу г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, №38, площадь 545,54 кв.м.;
- Свидетельство о праве собственности 73 АА 426995;
- Характеристика объекта, находящегося по адресу г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, №38, площадь 50,6 кв.м.;
- Свидетельство о праве собственности 73 АА 819961;
- Характеристика объекта, находящегося по адресу г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, №38, площадь 1566,42 кв.м.;
- Свидетельство о праве собственности 73 АА 436552;
- Технический паспорт, находящегося по адресу г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, №38, площадь 2284,9 кв.м.;
- Свидетельство о праве собственности 73 АА 820651;

Исп. В.Р. Будничева
Тел. 365-000 (1224)

- Характеристика объекта, находящегося по адресу г.Ульяновск, ул. Академика Павлова, №38, площадь 1222,82 кв.м.;
- Кадастровый паспорт земельного участка.

С уважением,

**Представитель
конкурсного управляющего
АО «ФИА-БАНК»
по доверенности №4Д-1149 от 21.10.2016г.**



Г. В. Мешерикова

Иен. В.Р. Будничева
Тел. 365-000 (1224)

В.Р.Б.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ульяновской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: 14.08.2012;
22.07.2014

Дата выдачи:

21.04.2015

Документы-основания: • Договор №1 купли-продажи нежилого помещения от 18.07.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ПМ Пакаджинг", ИНН:
7730646209, ОГРН: 1117746467365

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 73:24:020905:378

Объект права: Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, площадь 19 268,5 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА АКАДЕМИКА ПАВЛОВА, №38

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" августа 2012 года сделана запись регистрации № 73-73-01/346/2012-103

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЗАО «ПМ ПАКАДЖИНГ»

Имя А.В. АРХИПОВ

Зарипова Н.А.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

73-73-01/346/2012-103

Ульяновское областное государственное унитарное предприятие
бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ нежилого здания

Наименование объекта
(при наличии)

Здание производственного корпуса

Адрес

Область Ульяновская
Район области _____
Город (др.поселение) Ульяновск
Район города _____
Улица (пр-т, пер., пр-д, и т.д.) Академика Павлова
Номер объекта (здания) 38

Местоположение

Инвентарный номер	025527
-------------------	--------

Дата составления технической документации

17 сентября 2014 г.

Главный инженер



Т.Н. Аникина

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Правообладатели	Правоустанавливающие документы	Доля в праве общей долевой собственности
1	2	3	4
1	Закрытое акционерное общество "ПМ Пакаджинг"	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА 817785 от 22 июля/августа 2014 г.	

Особые отметки Общая площадь здания рассчитана согласно п.4 Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 30 сентября 2011 г. №531.

Общая площадь изменилась за счет перепланировки .

Согласно техническому заключению (отчет) № 1196 от 20.12.2013 г., выданого ОГУП БТИ:

При выполнении строительных работ в здании производственного корпуса лит.К, несущие конструкции не затронуты (ст.51, п.17 Градостроительного Кодекса РФ № 282-ФЗ от 21 октября 2013 года получение разрешения на строительство, реконструкцию не требуется).

Холодный пристрой лит.К2 имеет признаки строений вспомогательного использования (ст.51, п.17 Градостроительного Кодекса РФ № 282-ФЗ от 21 октября 2013 года получение разрешения на строительство, реконструкцию не требуется).

Холодный пристрой лит.К3 имеет признаки строений вспомогательного использования (ст.51, п.17 Градостроительного Кодекса РФ № 282-ФЗ от 21 октября 2013 года получение разрешения на строительство, реконструкцию не требуется).

II. Общие сведения

1. Литеры	К, К2, К3
2. Объем , куб.м	183 239
3. Общая площадь здания, кв.м	19268,5
4. Общая площадь помещений здания, кв.м	19210,8

III. Экспликация земельного участка

Площадь земельного участка по документам кв.м	Площадь земельного участка по фактическому использованию кв.м	Застроенная площадь кв.м
	72287	19415,0

3

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Здание производственного корпуса Лит. К, К2, К3

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год ввода в эксплуатацию / год завершения строительства	1980
Число этажей	1
Кроме того имеется	-
Объем, куб. м	183 239
Общая площадь помещений здания, кв.м	19210,8

II. Классификация помещений (кв.м)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Горючая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Учебная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Службная	Прочая	Итого
	19210,8													19210,8

III. Техническое описание зданий

Литера	Наименование	Описание основных конструктивных элементов						Благоустройство				ИР-нос, %
		фундамент	стены	перекрытия	крыша	отопление	водопровод	канализация	электр.			
К	Здание производственного корпуса	Бетон.	Ж/б панели	Ж/б плиты	Мягкая	+	+	+	+	+		20%
К2	Пристрой	Бетон.	Ж/б панели, кирпич.	Сэндвич-панели, метал. конструкции	Метал.	+	+					20%
К3	Пристрой	Бетон.	Ж/б панели, кирпич.	Сэндвич-панели, метал. конструкции	Метал.	+	+					20%

Дата обследования: 17 сентября 2014 г.
 Исполнитель: Дранишникова Е.В.
 Проверил: Щербина И.В.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Кв.1

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

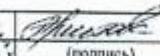
Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

"07" октября 2014 г. № 73-02/2014-241971	
Кадастровый номер:	73:24:020905:378
Номер кадастрового квартала:	73:24:020905
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д. 38		
2	Основная характеристика:	площадь	19268,5	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Смешанные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1980		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	235191889.06		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	73:24:020905:71		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	73:24:020905:71:0255270008, 025527, К,К1,К2,К3,к,к1		
10	Особые отметки:	Наименование: Здание производственного корпуса. В Свидетельстве 73-АА № 432764 от 14.08.2012г. содержатся сведения о площади 19910,1 кв.м. Лит. К1, к, к1 – снесены. Исполнитель работ: Дранишников Екатерина Витальевна, 73-12-178		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ульяновской области		

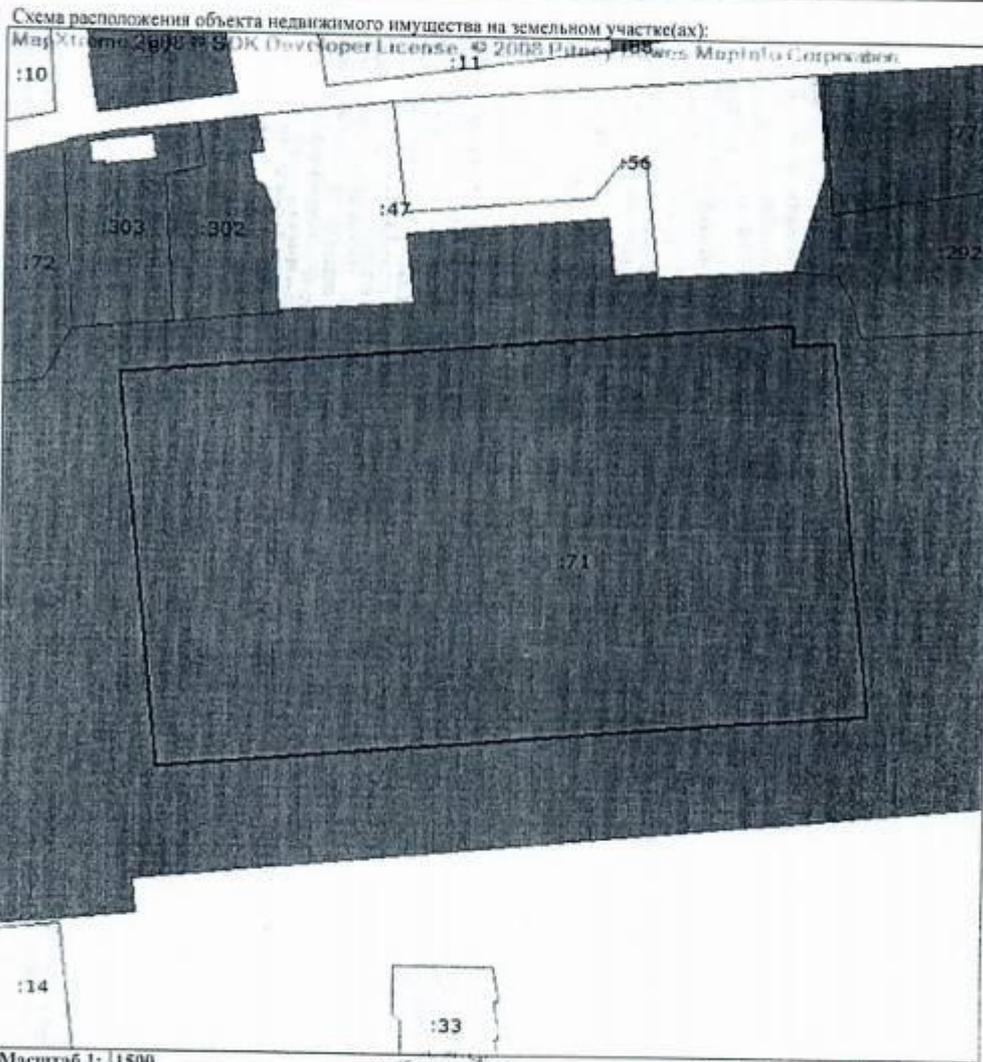
инженер		Е. А. Аристова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



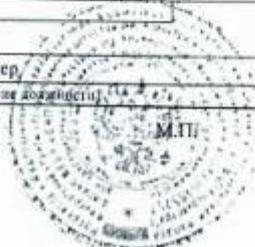
КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	2	Всего листов:	3
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"07" октября 2014 г. № 73-02/2014-241971			
Кадастровый номер: 73:24:020905:378			



инженер (полное наименование должности)		Е. А. Аристова (инициалы, фамилия)
--	--	---------------------------------------



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

КВ.3

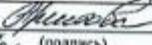
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

"07" октября 2014 г. № 73-02/2014-241971	
Кадастровый номер:	73:24:020905:378

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		R	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	508453.03	2267907	—	0.01
1.2	508469.15	2268074.77	—	0.01
1.3	508463.29	2268075.41	—	0.01
1.4	508464.34	2268085.05	—	0.01
1.5	508415.96	2268089.63	—	0.01
1.6	508361.30	2268094.80	—	0.01
1.7	508344.33	2267917.42	—	0.01
1.1	508453.03	2267907	—	0.01

инженер			Е. А. Аристова
(полное наименование должности)			(подпись)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ульяновской области

повторное, взамен свидетельства: серия 73-АА № 432765, дата выдачи 14.08.2012

Дата выдачи:

"22" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор №1 купли-продажи нежилого помещения от 18.07.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ПМ Пакаджинг", ИНН: 7730646209, ОГРН: 1117746467365, дата гос.регистрации: 16.06.2011, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №30 по г.Москве, КПП: 773001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, просп.Кутузовский, д.36, стр.23

Вид права: Собственность

Объект права: Здание арочного склада, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 361,2 кв. м, инв.№ 25527, лит. 1А, адрес (местонахождение) объекта: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА АКАДЕМИКА ПАВЛОВА, №38

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:020905:353

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

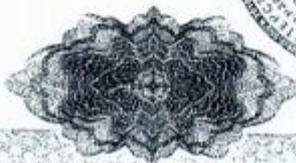
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" августа 2012 года сделана запись регистрации № 73-73-01/346/2012-110

Регистратор

Козлов Д.В.



73 АА 819621



70

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА
 на Здание арочного склада Лит. 1А

расположенного по адресу Ульяновская область, г. Ульяновск,
 ул. Академика Павлова, № 38

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 020905 : 71 : 0255270025

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1990

Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 1 509

Общая площадь, кв. м 361,20

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	Молочная кухня	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Горючие мастерские	Службная	Прочая	Итого
		361,20												361,20

70

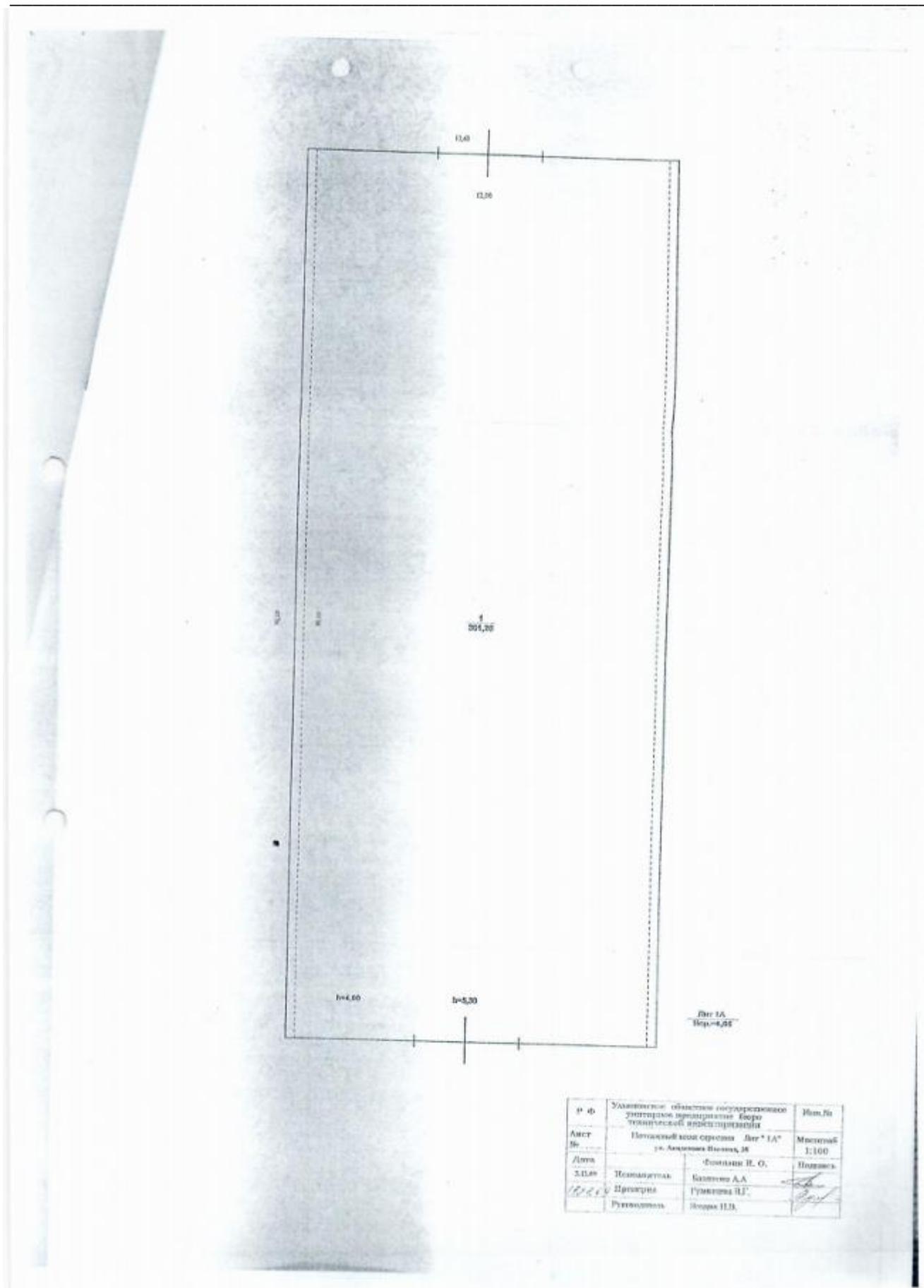
III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

Литера	Наименование	Описание основных конструктивных элементов					Благоустройство				Стоимость, руб					
		фундамент	стены	перекрытия	кровля	отопление	водопровод	канализация	электр.	Объем, куб. м	восстановительная	И-нос, %	действительная			
IA	Здание прочного склада	железобетонный	металлические		металлическая							+	1 509	542 448	20	433 958

Дата обследования 3 декабря 2009 г.

Инвентаризатор Коваленкова С. В.

Проверил Карпанова А. Ю.



Лист 1А
 Вер.-0,01

№ Ф	Удмуртская республика государственное учреждение "Бюро технической инвентаризации"		Имя.Ф.
Авст №	Польский колл с/р/плот "Лег * 1А"		Масловый 1:100
Дата	г. Алабуга Ижевск, ИР		
Х.П.И.	Инженер	Коптев А.А.	Подпись
12.12.11	Проектировщик	Гумилев И.В.	
	Руководитель	Иванов И.В.	

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание арочного склада Лит. Я

расположенного по адресу Ульяновская область, г. Ульяновск,
ул. Академика Павлова, № 38

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 020905 : 71 : 0255270024

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1990

Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 1 509

Общая площадь, кв. м 361,20

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	Молочная кухня	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
												361,20		361,20

III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

Литера	Наименование	Описание основных конструктивных элементов					Благоустройство					Объем, куб. м	Стоимость, руб.		
		фундамент	стены	перекрытия	крыша	отопление	водопровод	канализация	электр.	восстановительная	износ, %		действительная		
Я	Здание арочного склада	железобетонный	металлические		металлическая							1 509	542 448	33	363 440

Дата обследования 3 декабря 2009 г.

Инвентаризатор Коваленкова С. В.

Проверил Куршова А. Ю.

ПРОВЕРИЛ

УТВЕРЖДЕНА
 приложением заместителя министра
 юстиции Российской Федерации
 от 6 мая 1998 г. №167

Оценочная ведомость

Код	Наименование	Единица измерения	Планы, не востребованные (в кв. метрах)							Итого по плану
			в том числе							
			объем помещений	картотека, выд. упрощенно, категорично и т.п.	АКТИВ-бухгалтерия	Самостоятел.	проектно-экспертная деятельность	консультации (разработка)	прочие	
II	1	Не используются	361,20						361,20	4,0-5,30
Итого:			361,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	361,20	

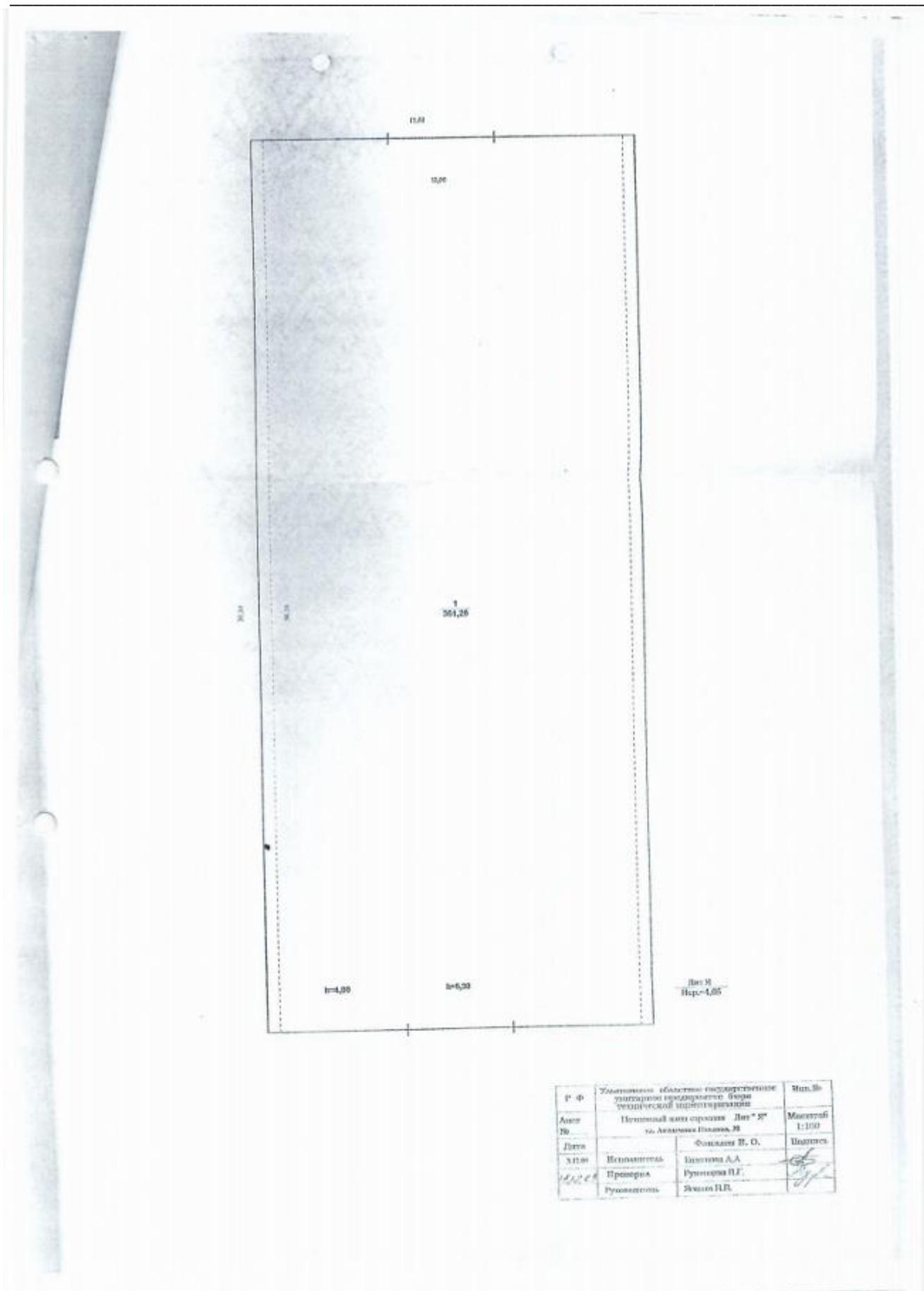
ПРОВЕРИЛ *Pyf*

ТЕХНИК-ИНВЕНТАРИЗАТОР

А.И. Коптев

Болотина А.А.

69



Р. Ф.	Уполномоченное государственное учреждение государственной кадастровой службы Московской области	Мин. №
Адрес №	Центральный кадастровый отдел № 27 г. Алашихинское, Пискаревский ул. 28	Масштаб 1:100
Дата	Фонд № В. О.	Подпись
3.12.08	Исполнитель: Исаева А.А.	
12.12.08	Проверка: Рупинская И.Е.	
	Руководитель: Яковлев П.В.	



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ульяновской области

Дата выдачи:

"14" августа 2012 года

Документы-основания: • Договор №1 купли-продажи нежилого помещения от 18.07.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ПМ Пакаджинг", ИНН: 7730646209, ОГРН: 1117746467365, дата гос.регистрации: 16.06.2011, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №30 по г.Москве, КПП: 773001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, просп.Кутузовский, д.36, стр.23

Вид права: Собственность

Объект права: Здание инструментального цеха, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 545,5 кв. м, инв.№ 025527, литера: Р, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Академика Павлова, дом №38

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:020905:71:0255270016

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" августа 2012 года сделана запись регистрации № 73-73-01/346/2012-111

Регистратор

Синдалева В.А.



73 АА 436553



ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание инструментального цеха Лит. Р

расположенного по адресу Ульяновская область, г. Ульяновск,
ул. Академика Павлова, № 38

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 020905 : 71 : 0255270016

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1980

Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 4 741

Общая площадь, кв. м 545,54

II. Классификация помещений (кв.м)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Горючая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Молочная кухня	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
	428,49											117,05		545,54

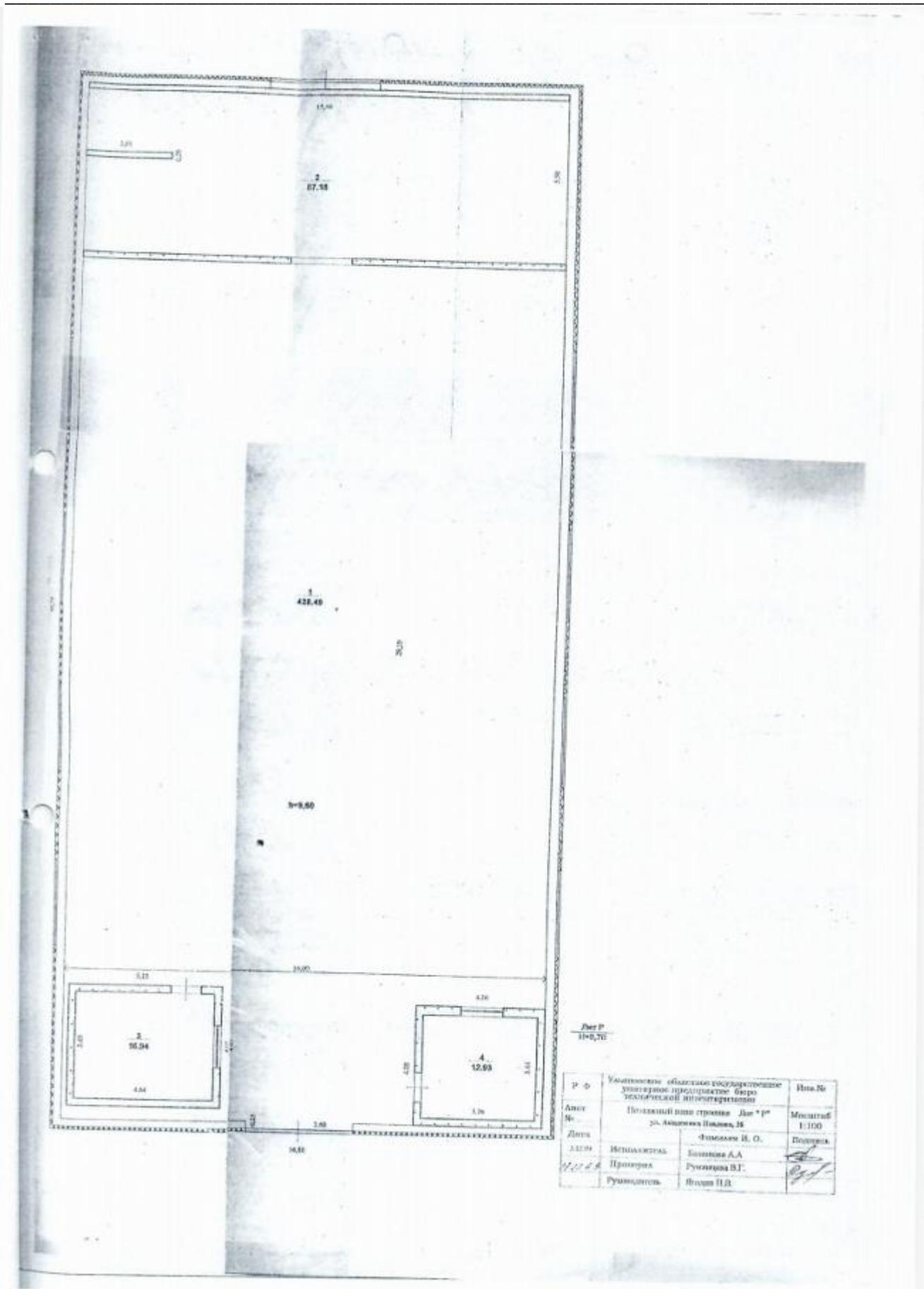
III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

Литера	Наименование	Описание основных конструктивных элементов					Благоустройство				Объем, куб. м	Стоимость, руб			
		фундамент	стены	перекрытия	кровля	отопление	водопровод	канализация	электр.	восстановительная		И-нос, %	действительная		
Р	Здание инструментального цеха	железобетонный	металлический «сэндвич»	металлический «сэндвич»	металлический «сэндвич»	металлический «сэндвич»						4 741	1 998 112	29	1 418 660

Дата обследования 3 декабря 2009 г.

Инвентаризатор Коваленкова С. В.

Проверил Карзанова А. Ю.



Лист Р
 №-0,70

Р. Ф.	Уполномоченный представитель государственного учреждения «Бюро кадастровой инженерии»		Имя. №
Адрес №	Полтавский лицей строение № 1		Масштаб 1:100
Дата	20.04.2019		Подпись
21.04	Исполнитель	Коптев А.А.	<i>[Signature]</i>
22.04	Проверка	Григорьев В.Г.	<i>[Signature]</i>
	Руководитель	Иванов И.В.	<i>[Signature]</i>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ульяновской области

Дата выдачи:

"14" августа 2012 года

Документы-основания: • Договор №1 купли-продажи нежилого помещения от 18.07.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ПМ Пакаджин", ИНН: 7730646209, ОГРН: 1117746467365, дата гос.регистрации: 16.06.2011, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №30 по г.Москве, КПП: 773001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, просп.Кутузовский, д.36, стр.23

Вид права: Собственность

Объект права: Здание административного корпуса, назначение: нежилое, 3 - этажное, общая площадь 2 284,9 кв.м, инв.№ 25527, литеры: Ф,Ф1,Ф2,Ф3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Академика Павлова, дом №38

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:020905:71:0255270011

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" августа 2012 года сделана запись регистрации № 73-73-01/346/2012-109

Регистратор

Синдалева В.А.



73 АА

436552



Ульяновское областное государственное унитарное предприятие
бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ нежилого здания

Наименование объекта
(при наличии)

Здание административного корпуса

Адрес

Область Ульяновская
Район области _____
Город (др. поселение) Ульяновск
Район города _____
Улица (пр-т, пер., пр-д и т.д.) Академика Павлова
Номер объекта (здания) 38
Местоположение _____

Инвентарный номер	025527
-------------------	--------

Дата составления технической документации

17 сентября 2014 г.

Главный инженер Т.И. Анискина

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Правообладатели	Правоустанавливающие документы	Доля в праве общей долевой собственности
1	2	3	4
1	Закрытое акционерное общество "ИМ Пакалжин"	Свидетельство о государственной регистрации права 73 АА 436552 от 14 августа 2012 г.	

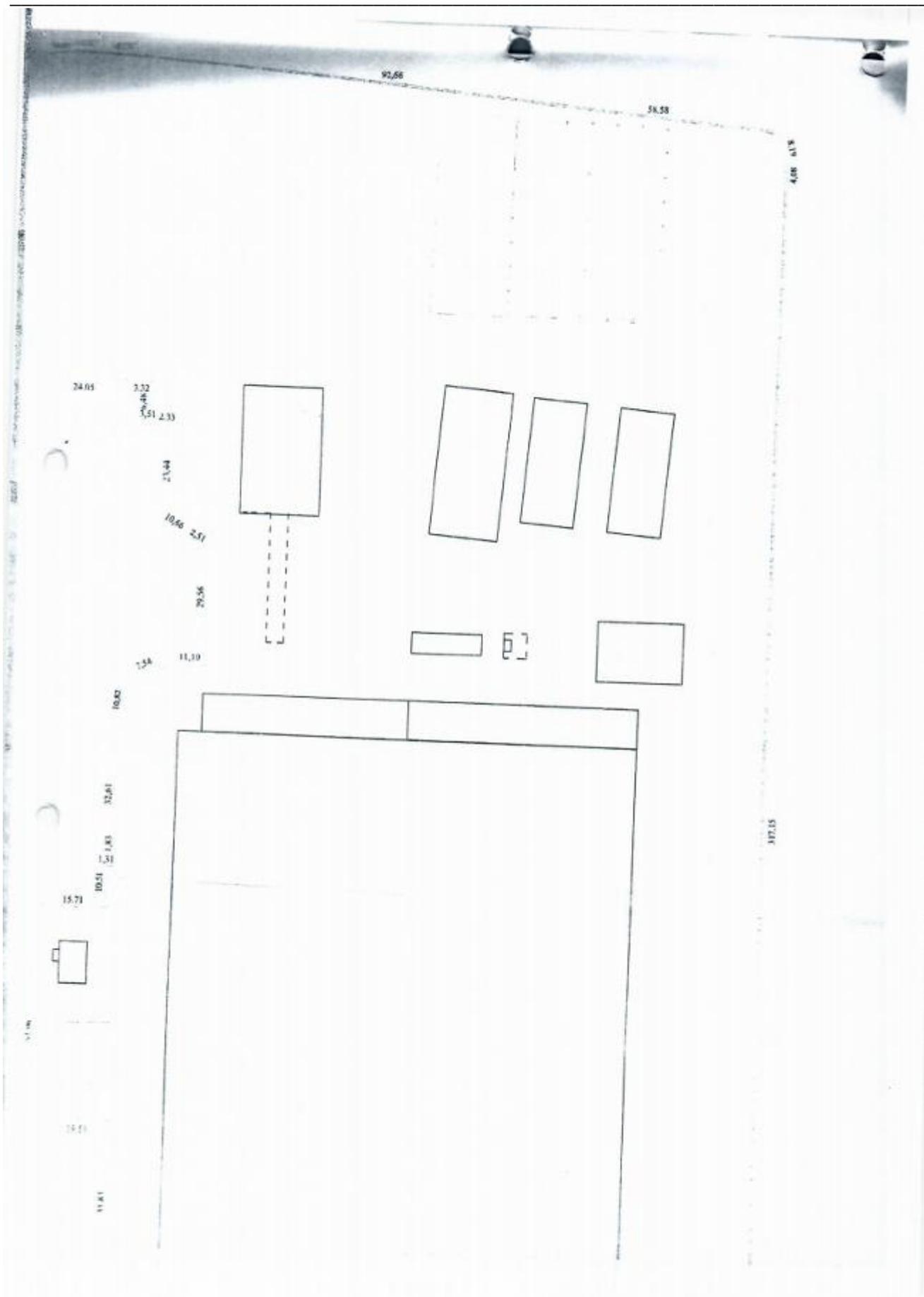
Особые отметки Общая площадь зданий рассчитана согласно п.4 Требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 30 сентября 2011г. №531.

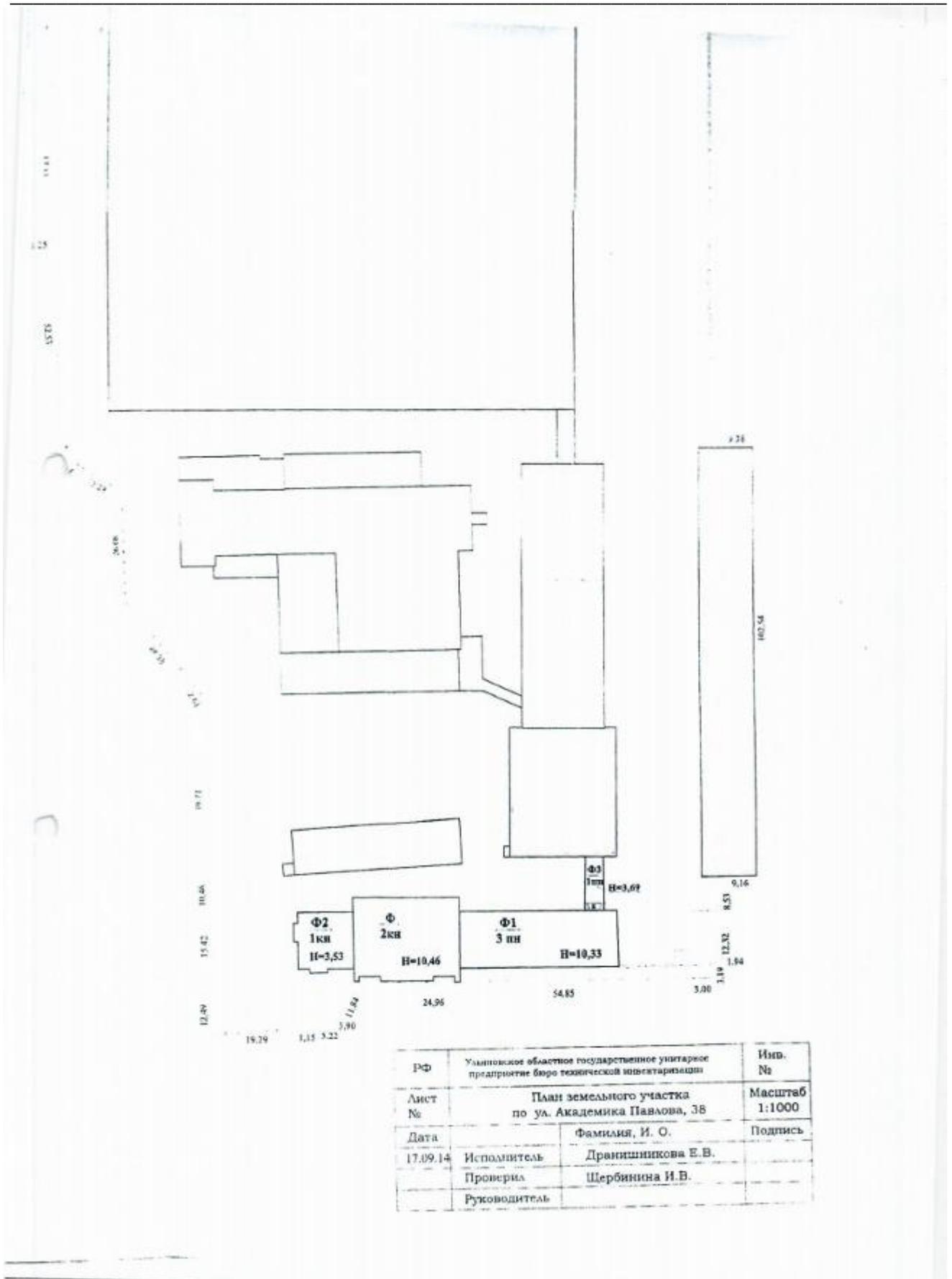
II. Общие сведения

1. Литеры	Ф. Ф1. Ф2. Ф3
2. Объем, куб.м	10 654
3. Общая площадь здания, кв.м	2438,5
4. Общая площадь помещений здания, кв.м	2284,87

III. Экспликация земельного участка

Площадь земельного участка по документам кв.м	Площадь земельного участка по фактическому использованию кв.м	Застроенная площадь кв.м
	72287	1138,7





ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Здание административного корпуса Лит. Ф, Ф1, Ф2, Ф3

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год ввода в эксплуатацию / год завершения строительства	<u>1985</u>
Число этажей	<u>3; 1</u>
Кроме того имеется	<u>-</u>
Объем, куб. м	<u>10 654</u>
Общая площадь помещений здания, кв.м	<u>2284,87</u>

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	Учебная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Службовая	Прочая	Итого
					1513,08							771,79		2284,87

III. Техническое описание зданий

Литера	Наименование	Описание основных конструктивных элементов						Благоустройство				пр-нос. %
		фундамент	стены	перекрытия	крыша	отопление	водоснабжение	канализация	электр.			
Ф	Здание административного корпуса	ж/б блоки	кирпичные	ж/б плиты	мягкая	-	-	+	-	-	34%	
Ф1	Пристрой	железобетонный	ж/б панели	ж/б панели	мягкая	-	-	-	-	-	32%	
Ф2	Пристрой	железобетонный	плакблочки	ж/б панели	мягкая	-	-	-	-	-	28%	
Ф3	Пристрой	ж/б оковы	ж/б панели	ж/б панели	мягкая	-	-	-	-	-	39%	

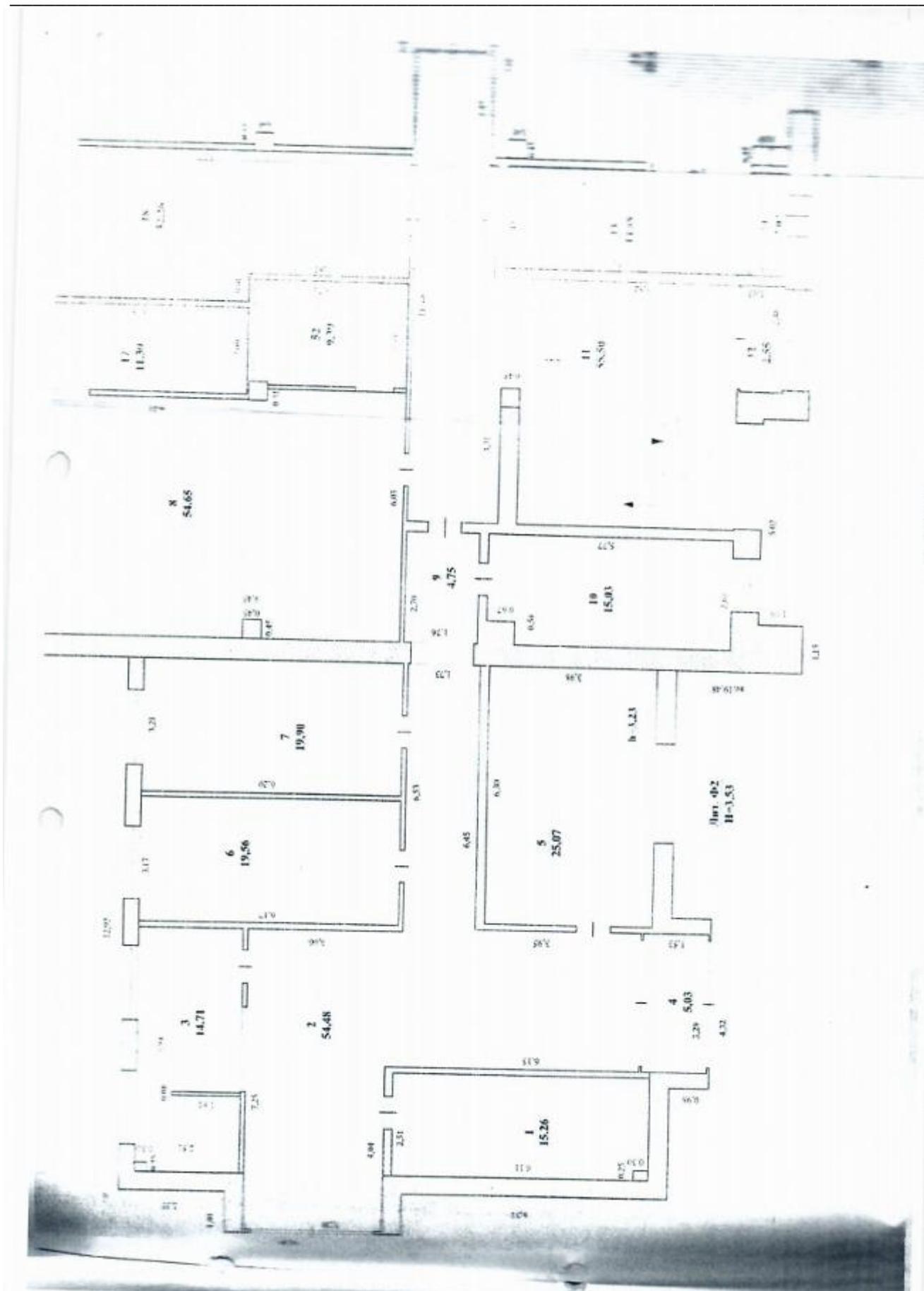
17 сентября 2014 г.

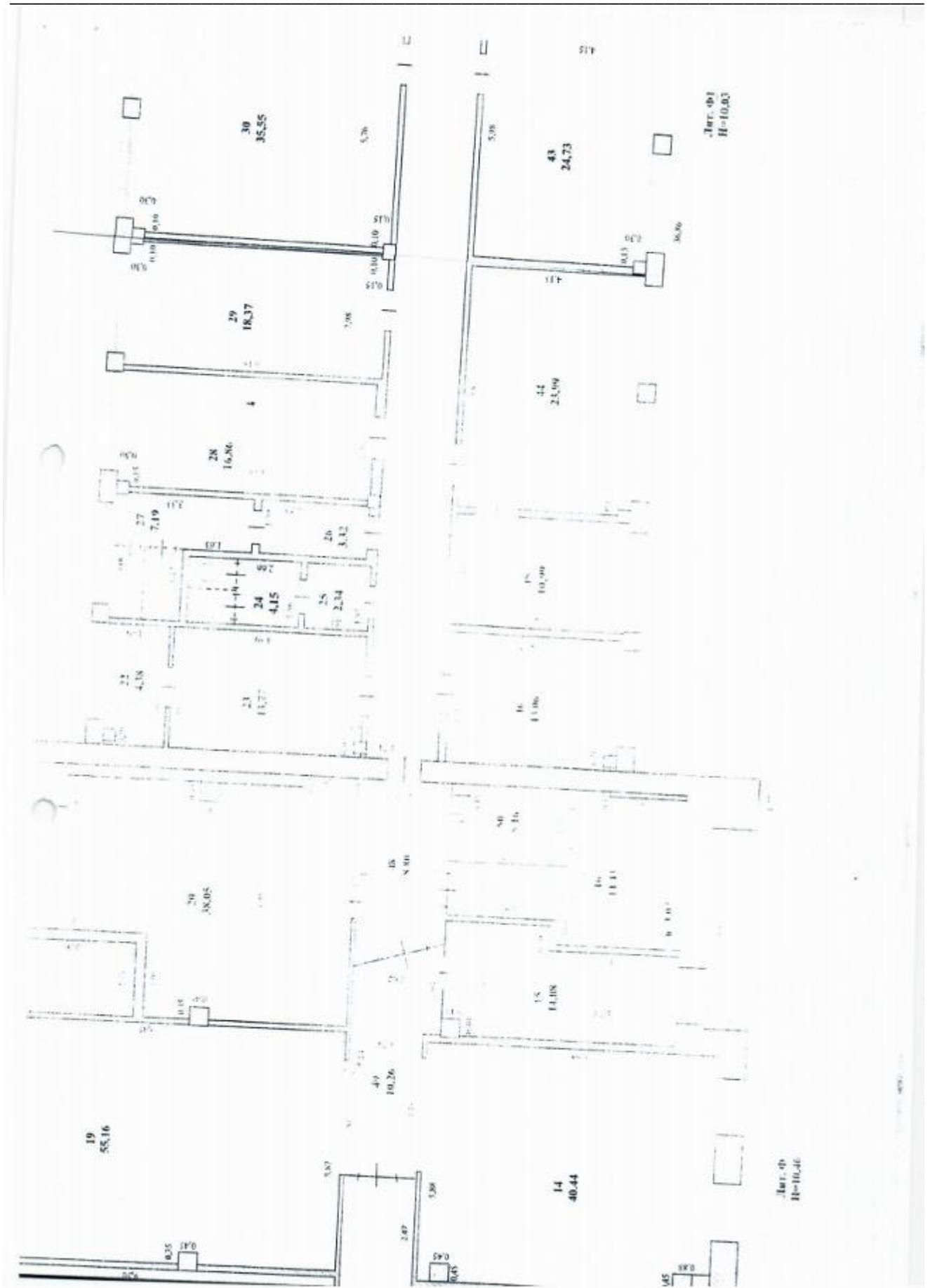
Дранитникова Е.В.

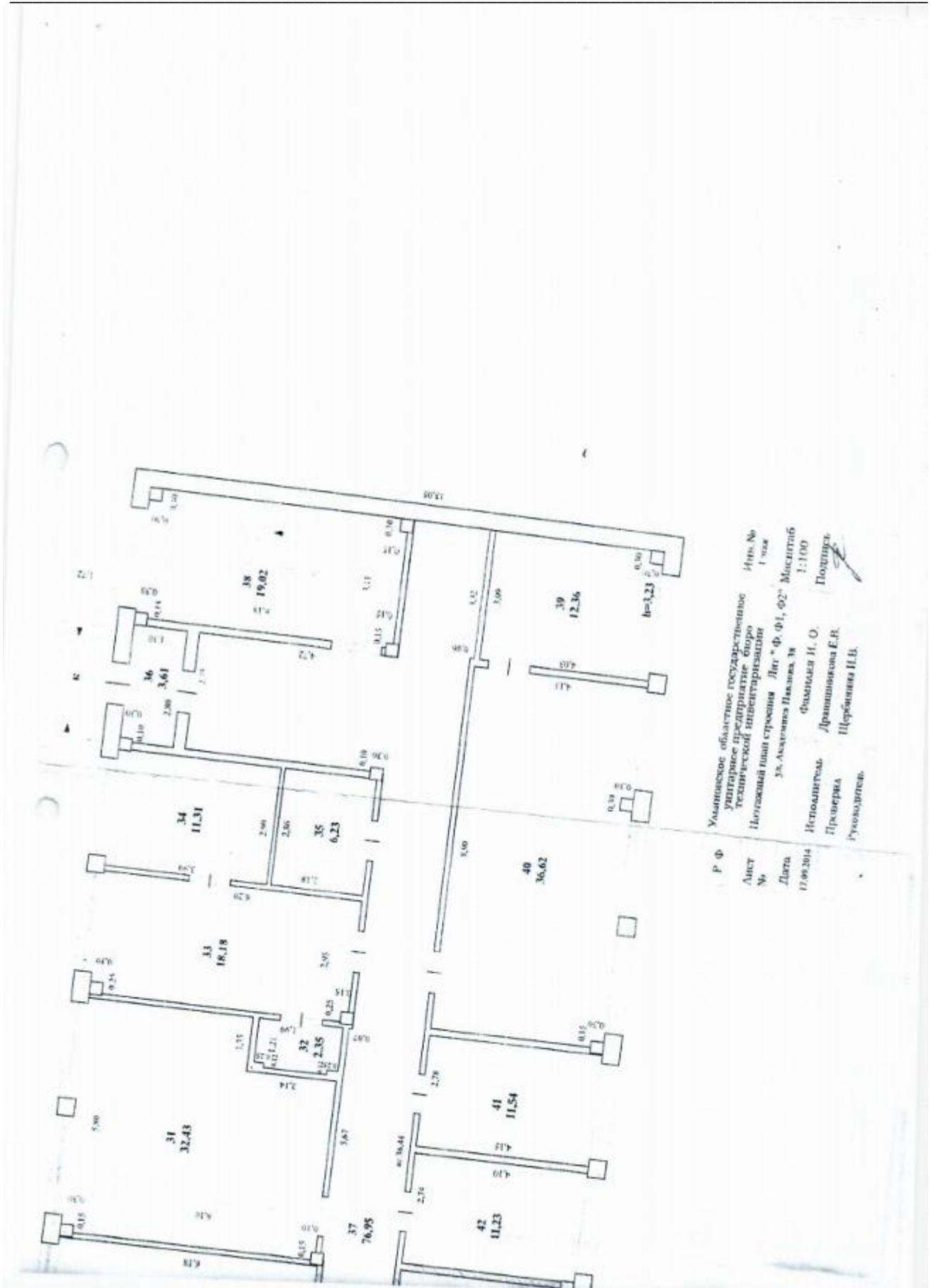
Шебалина И.В.

Дата обследования

Исполнитель







Р Ф
 Удмуртское областное государственное
 учреждение «Центральный архив»
 Удмуртской Республики
 Удмуртская Республика
 г. Ижевск
 ул. Академика Павлова, 38

Ильч. №
 1/028

Масштаб
 1:100

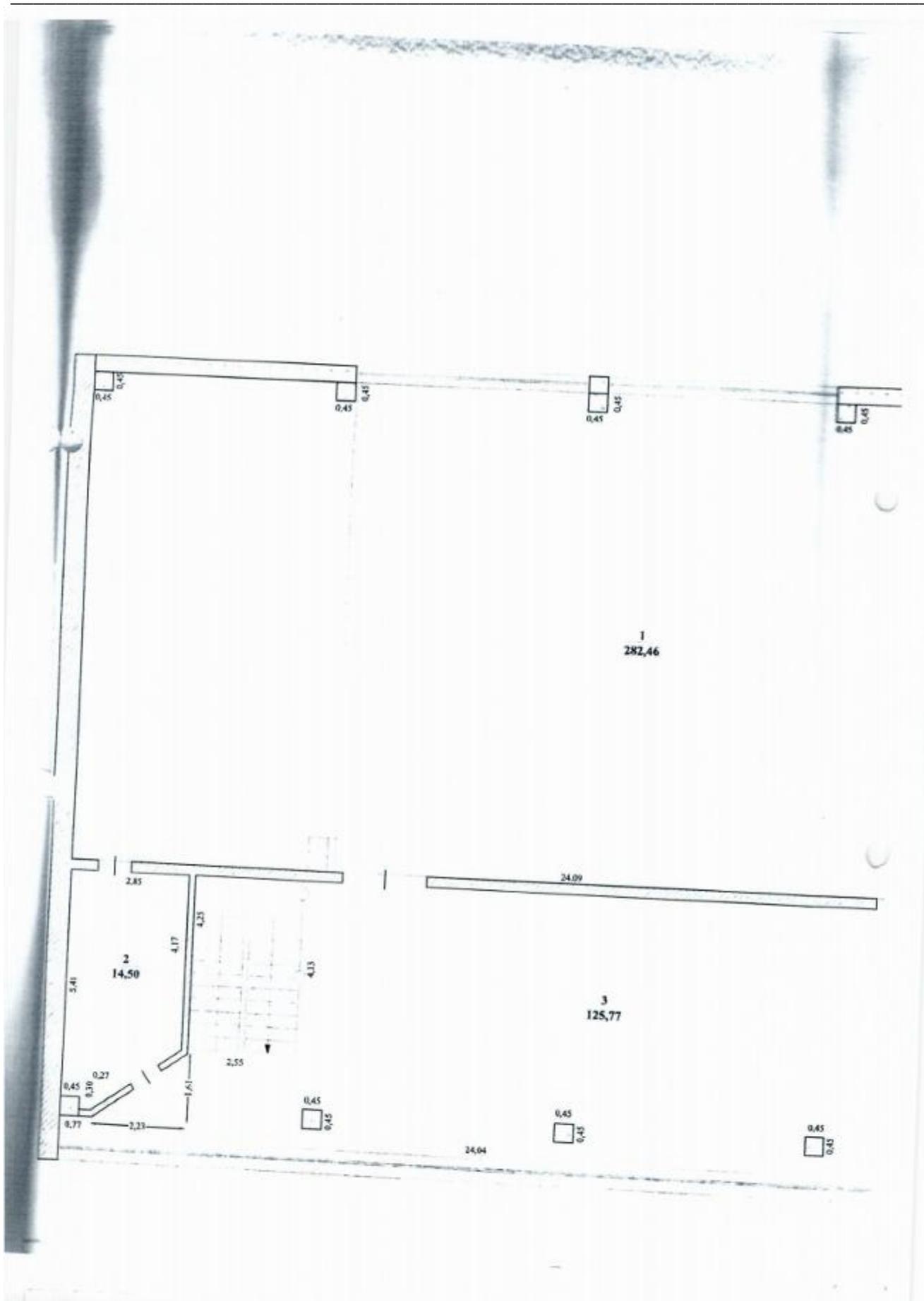
Подпись
 [Подпись]

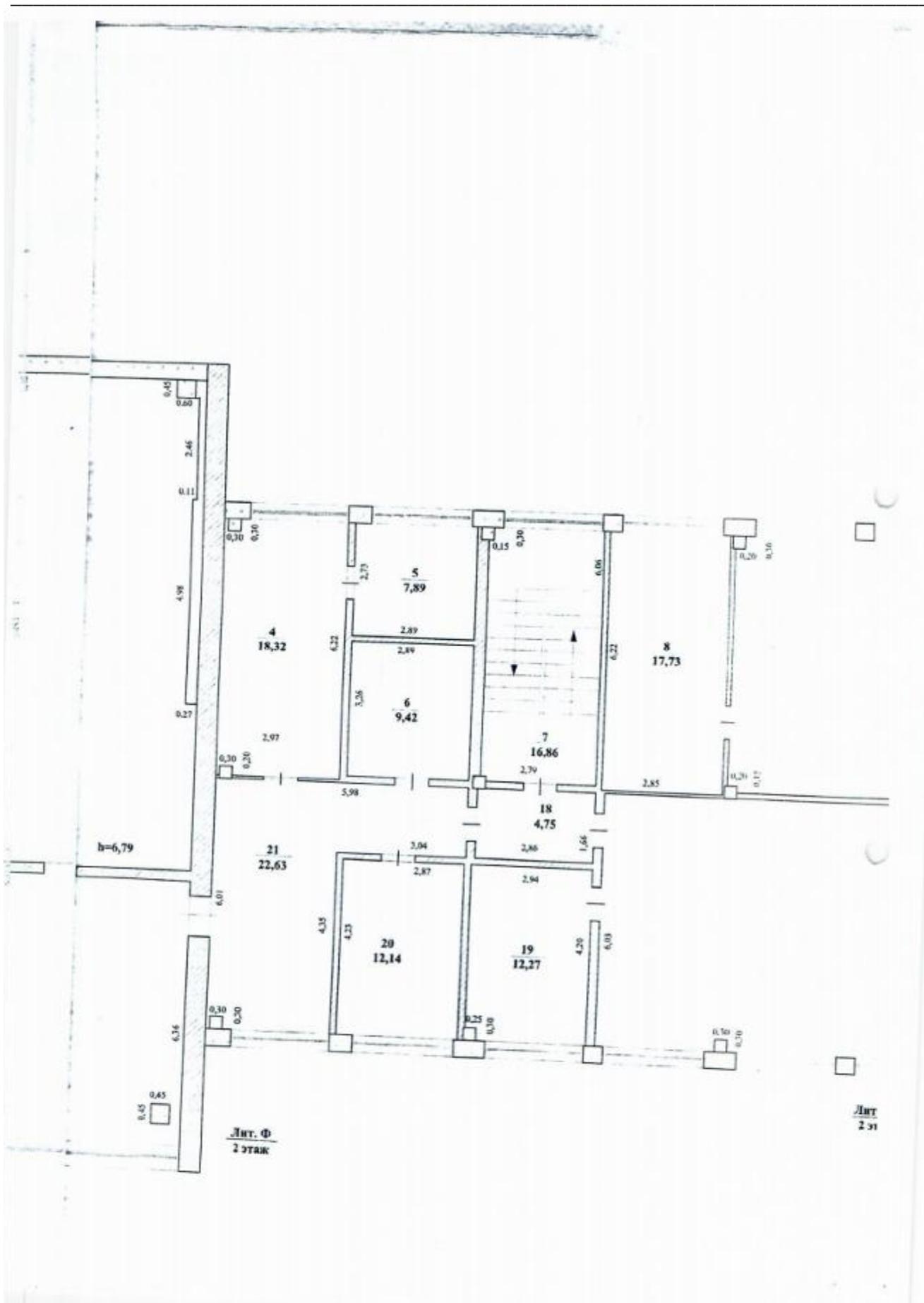
Исполнитель
 Фомин И. О.

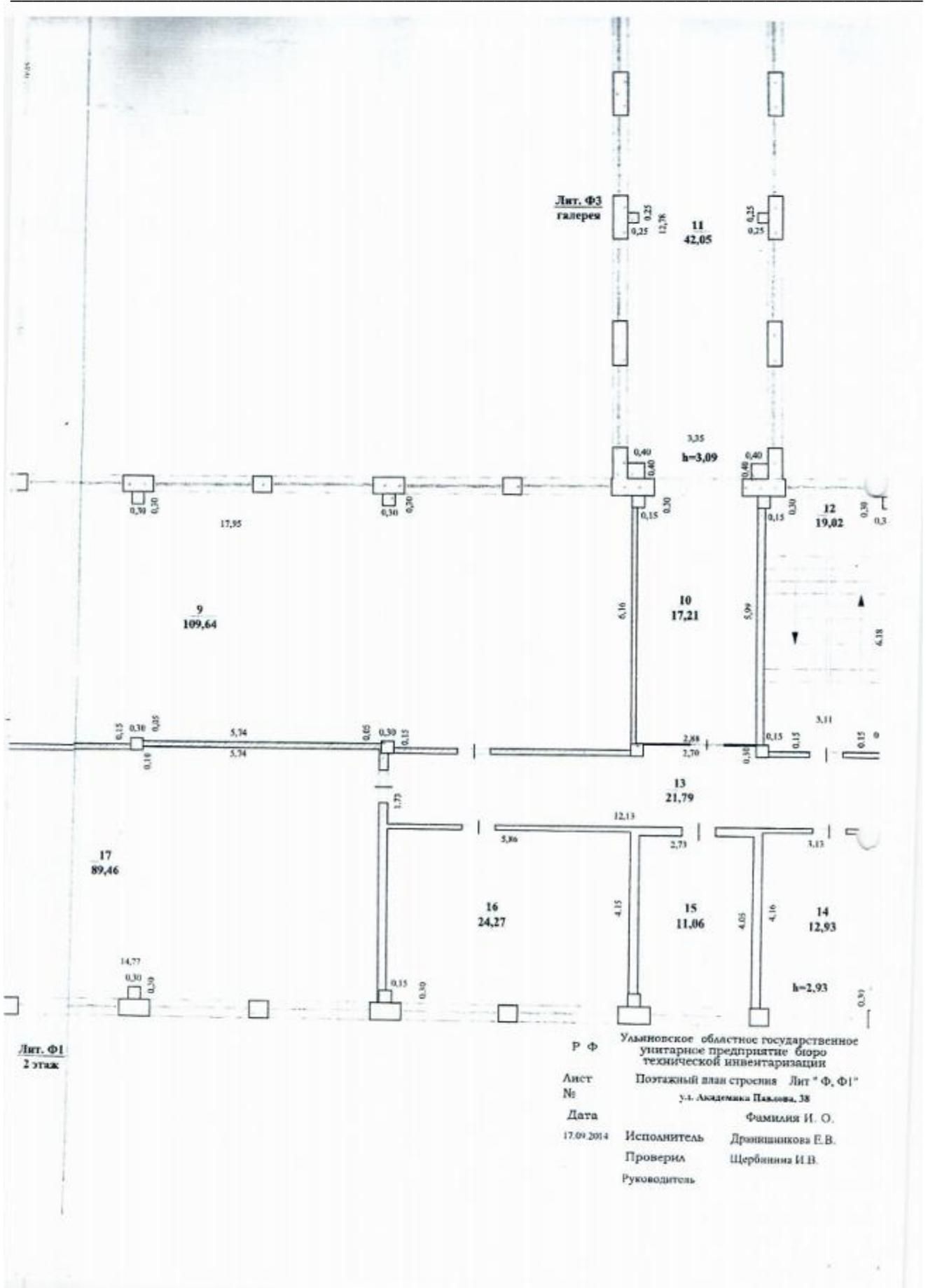
Проверил
 Драмшинова Е.Р.

Руководитель
 Чернышова И.В.

Дата
 17.09.2014







УТВЕРЖДЕНО
приказом заместителя министра
коммунального хозяйства РСФСР
от 4 мая 1968 г. № 107

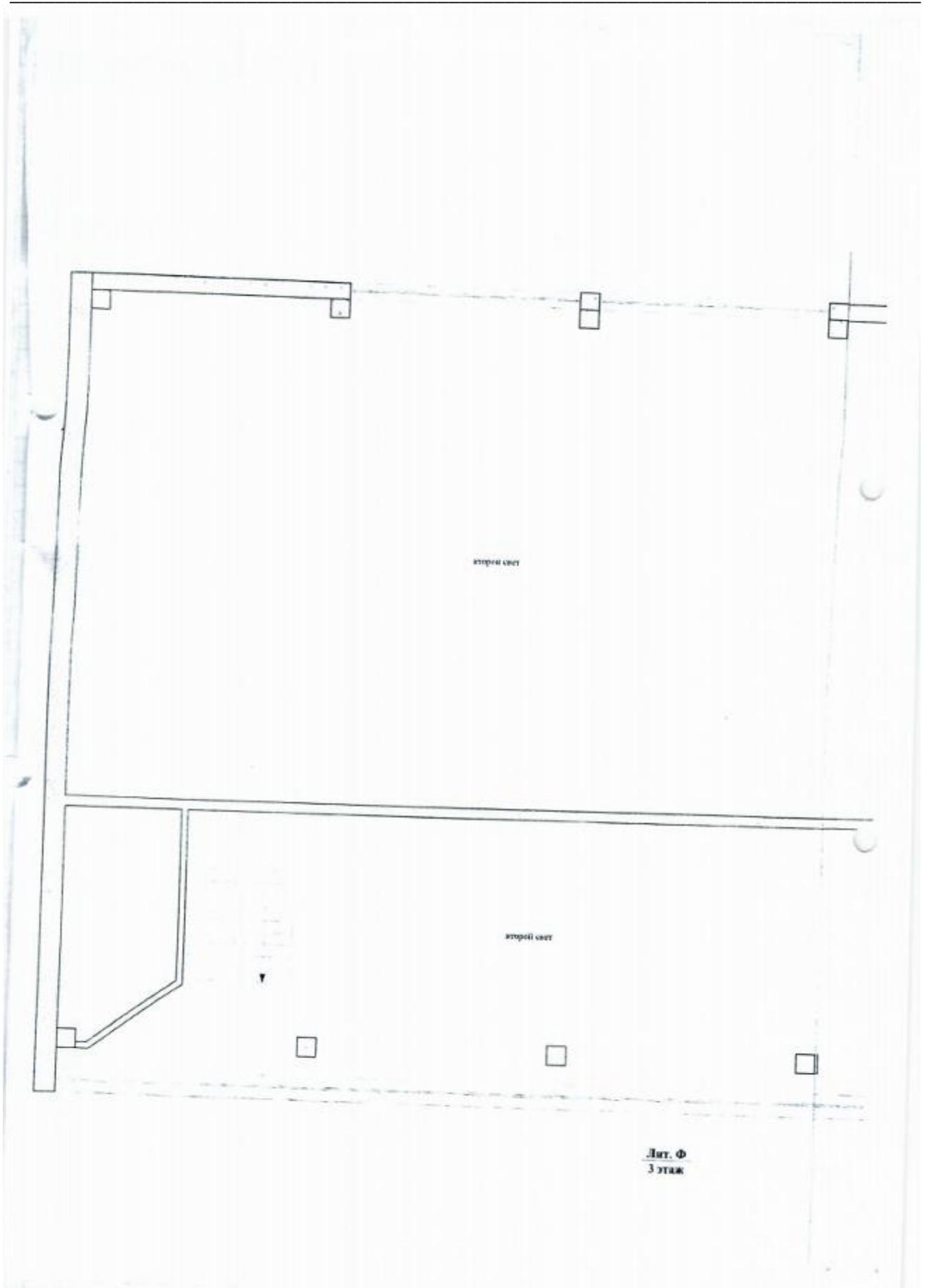
Экспликация к плану строения

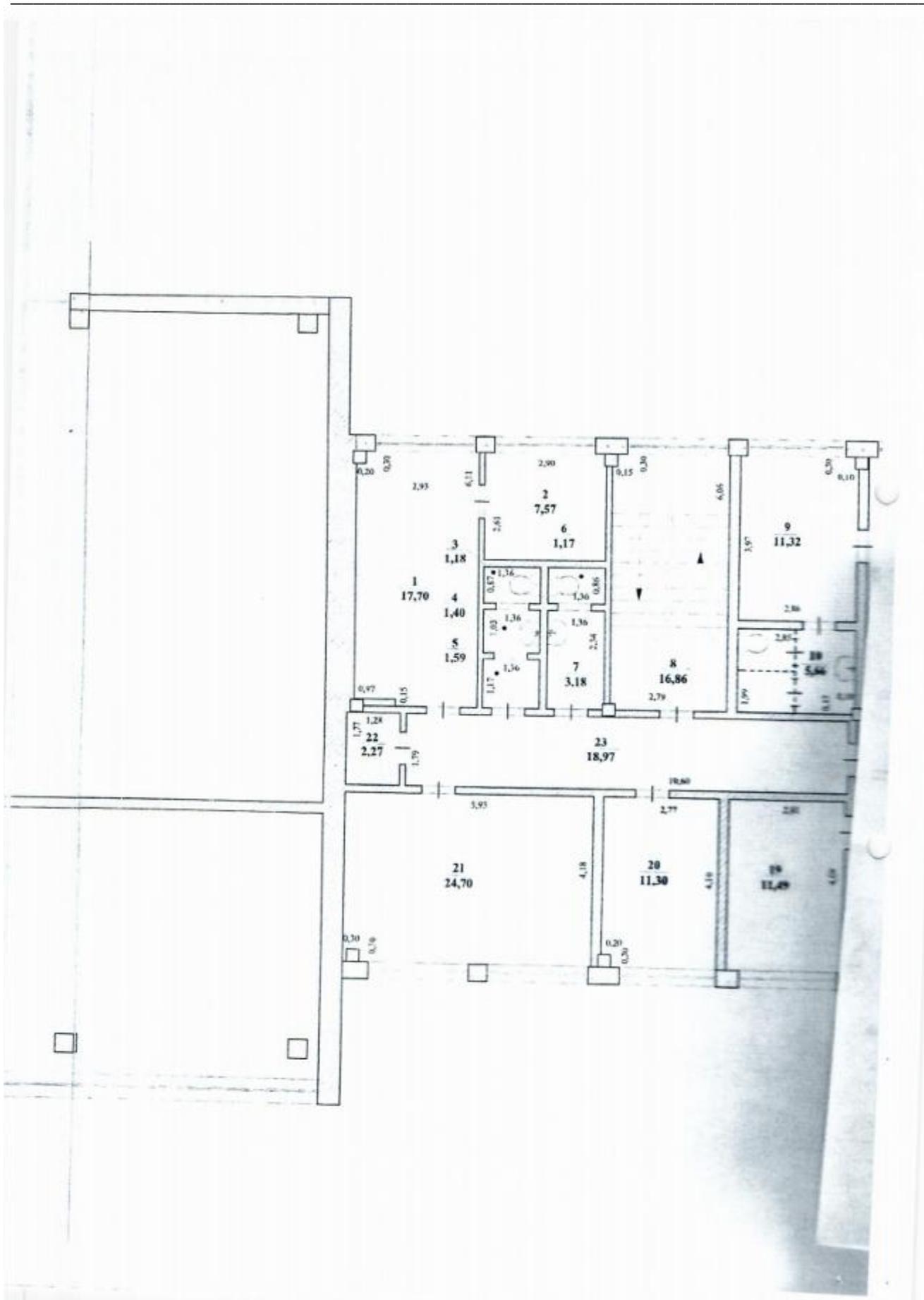
Экспликация к плану строения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)	В том числе							Итого по этажу
		общая полезная	площадь под уличный выхлопной трубой	жилая	кухня-бытовое назначение	складочная	производство, назначение	служебная (подсобная)	
1 кабинет	17,81	17,81						17,81	
2 подсобное	7,57						7,57	7,57	
3 санузел	1,18						1,18	1,18	
4 санузел	1,40						1,40	1,40	
5 коридор	1,59						1,59	1,59	
6 санузел	1,17						1,17	1,17	
7 санузел	3,18						3,18	3,18	
8 лестн. кл.	16,86						16,86	16,86	
9 кабинет	11,32	11,32						11,32	
10 санузел	5,66						5,66	5,66	
11 кабинет	33,47	33,47						33,47	
12 кабинет	88,06	88,06						88,06	
13 лестн. кл.	19,02						19,02	19,02	
14 кабинет	12,60	12,60						12,60	
15 кабинет	21,44	21,44						21,44	
16 кабинет	10,37	10,37						10,37	
17 кабинет	21,06	21,06						21,06	
18 кабинет	34,69	34,69						34,69	
19 кабинет	11,49	11,49						11,49	
20 кабинет	11,3	11,3						11,3	
21 кабинет	24,7	24,7						24,7	
22 подсобное	2,27						2,27	2,27	
23 коридор	18,97						18,97	18,97	
24 коридор	32,63						32,63	32,63	
25 тамбур	0,27						0,27	0,27	
26 шкаф	0,69						0,69	0,69	
27 шкаф	0,53						0,53	0,53	
28 тамбур	0,4						0,4	0,4	
29 шкаф	0,33						0,33	0,33	
30 шкаф	0,66						0,66	0,66	
31 тамбур	0,43						0,43	0,43	
32 шкаф	0,92						0,92	0,92	
33 шкаф	0,37						0,37	0,37	
34 тамбур	0,37						0,37	0,37	
35 шкаф	1,65						1,65	1,65	
Итого 3 этаж:	416,52	298,4					118,12	416,52	
ВСЕГО по зданию:	2284,87	1513,08					771,79	2284,87	

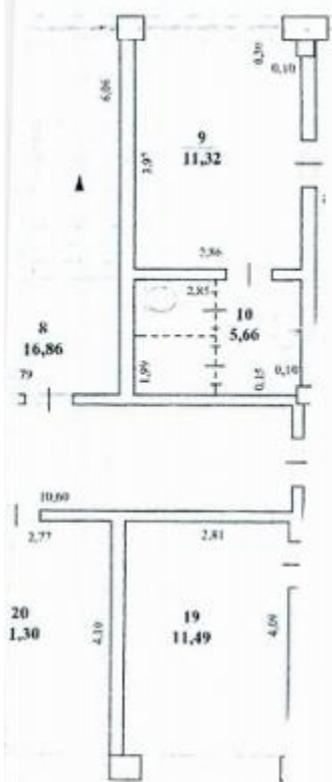
ПРОЦЕНЩИК

ТЕХНИК-ИНВЕНТАРИЗАТОР

 Драузженкова Е.В.







СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Ульяновской области

повторное, взамен свидетельства: серия 73-АА № 426994, дата выдачи 14.08.2012

Дата выдачи:

"22" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор №1 купли-продажи нежилого помещения от 18.07.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ПМ Пакаджинг", ИНН: 7730646209, ОГРН: 1117746467365, дата гос.регистрации: 16.06.2011, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы №30 по г.Москве, КПП: 773001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, просп.Кутузовский, д.36, стр.23

Вид права: Собственность

Объект права: Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1222,82 кв. м, инв.№ 25527, лит. X, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Академика Павлова, дом №38

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:020905:390

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" августа 2012 года сделана запись регистрации № 73-73-01/346/2012-100

Регистратор

Кудряшова М.В.



73 АА 820651

56

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание производственного корпуса Лит. X

расположенного по адресу Ульяновская область, г. Ульяновск,
ул. Академика Павлова, № 38

Кадастровый номер объекта 73 : 24 : 020905 : 71 : 0255270012

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1980

Число этажей 1

Кроме того имеется _____

Объем, куб. м 11 968

Общая площадь, кв. м 1 222,82

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	Молочная кухня	Не используется	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
							1 222,82							1 222,82

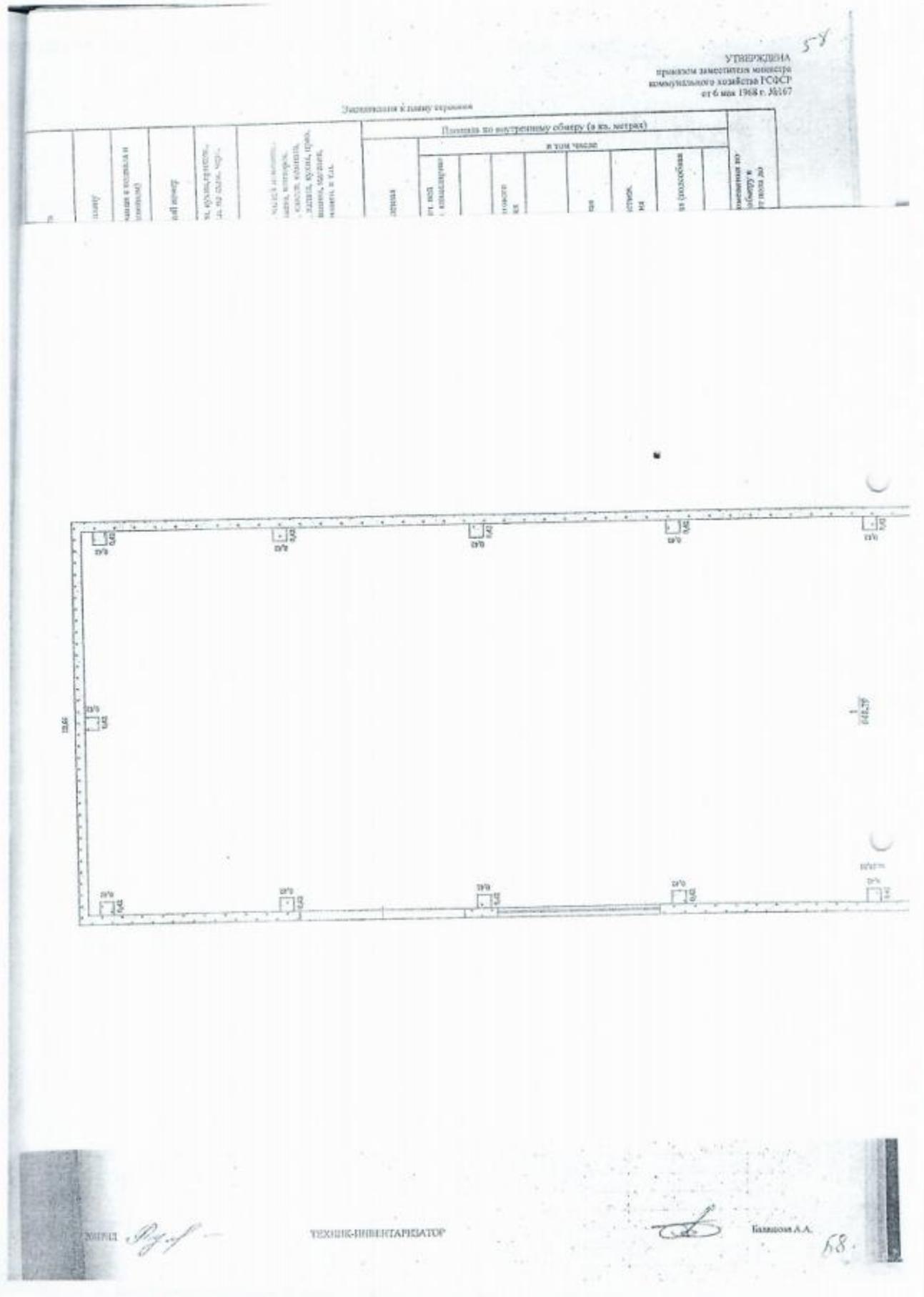
56

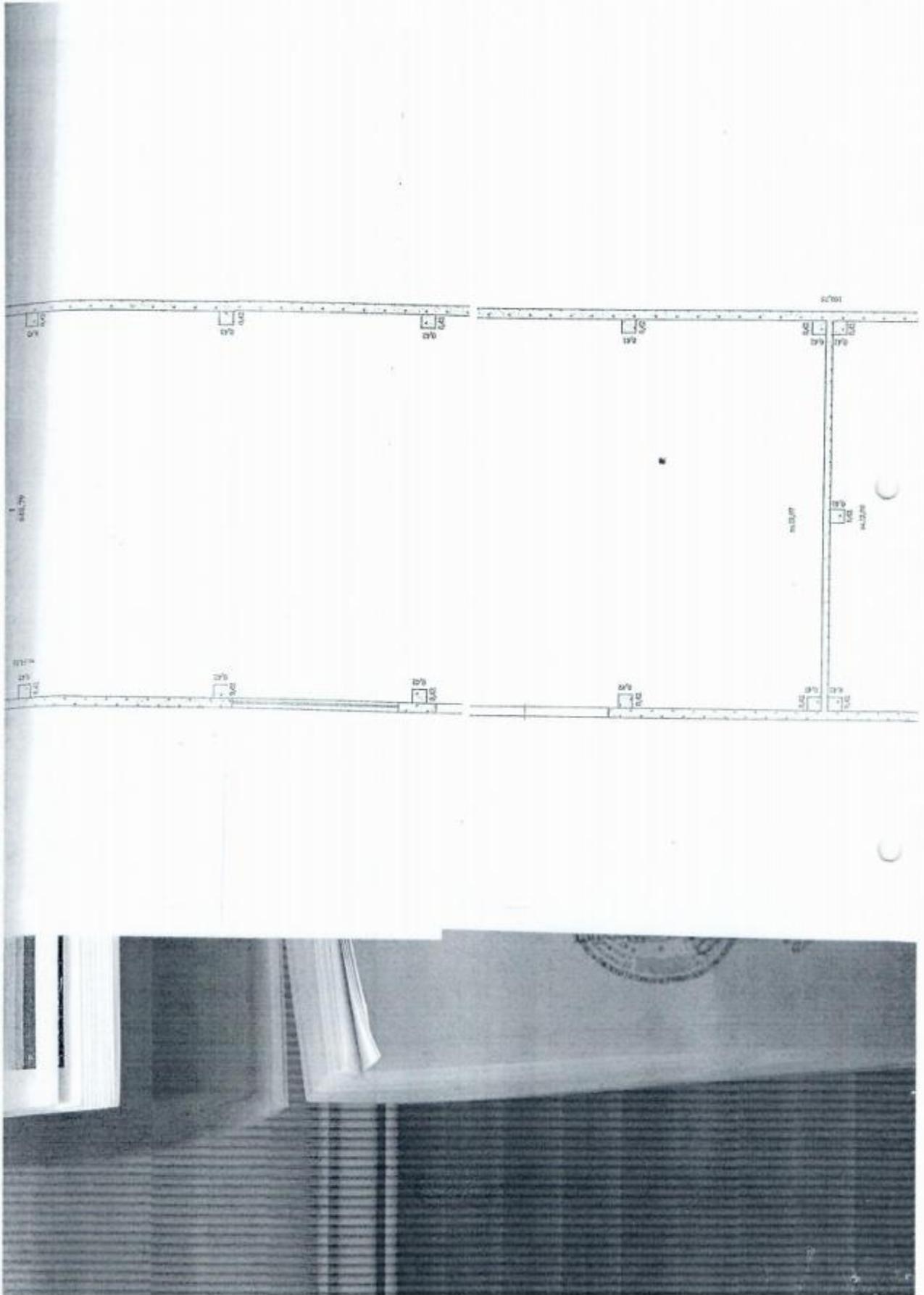
III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

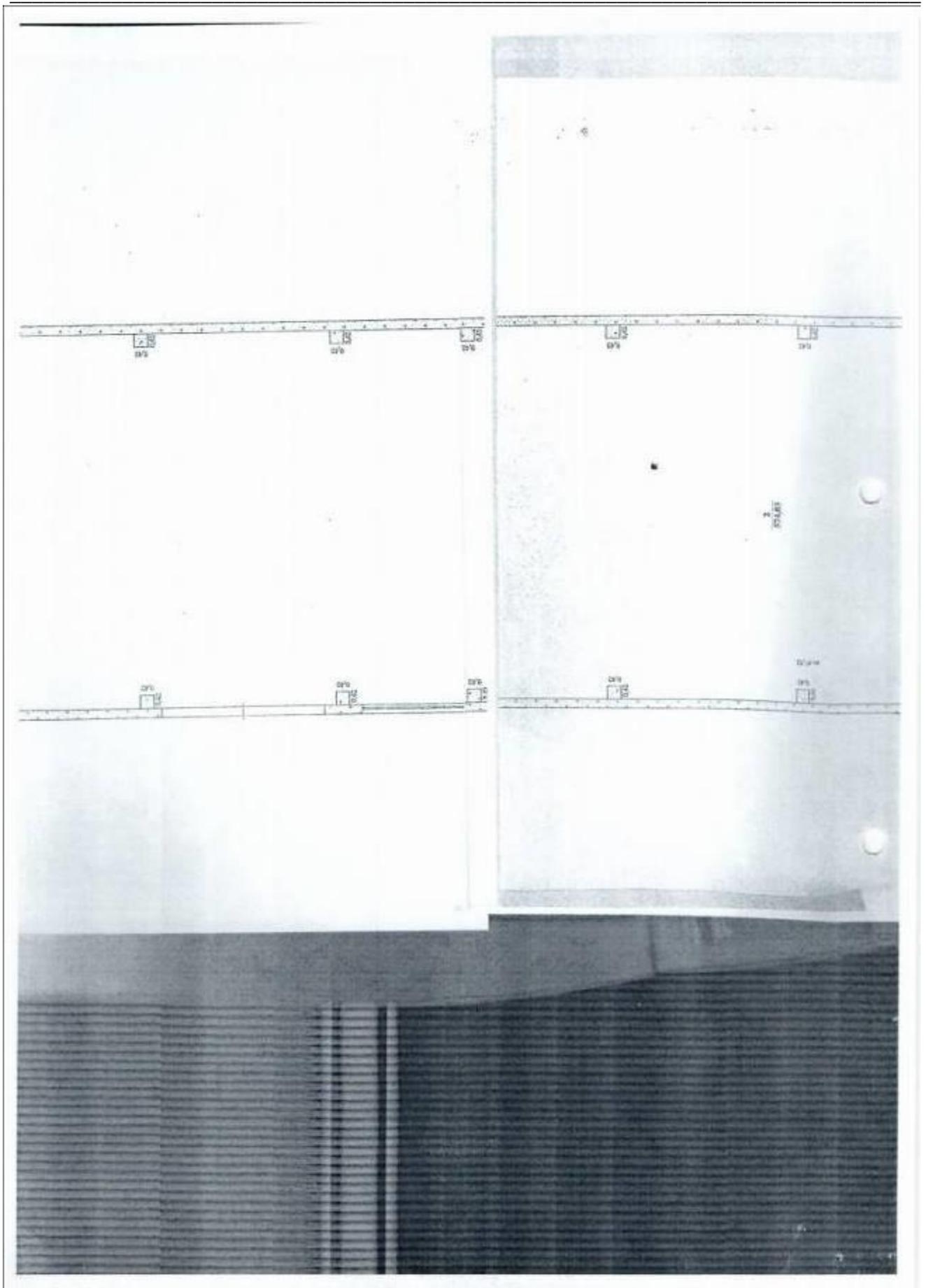
Литера	Наименование	Описание основных конструктивных элементов					Благоустройство				Объем, куб. м	Стоимость, руб.		
		фундамент	стены	перекрытия	крыша	отопление	водопровод	канализация	электр.	восстановительная		тепловая		
X	Здание производственного корпуса	ж/б панели	ж/б панели	ж/б плиты	металл	+			+		11 968	10 355 171	21	8 164 783

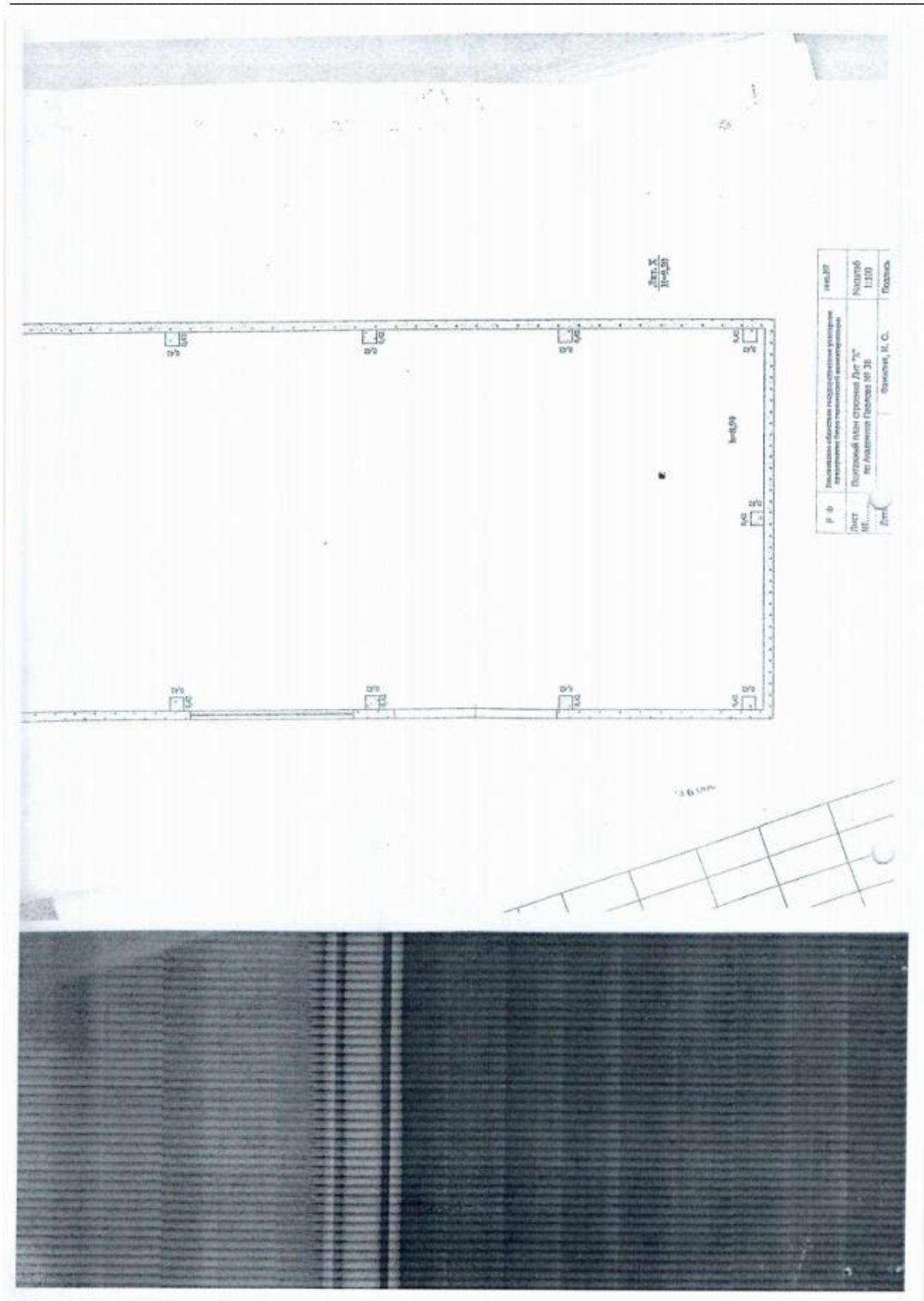
Дата обследования 3 декабря 2009 г.

Инвентаризатор Коваленкова С. В.
 Подпись: С. В. Коваленкова





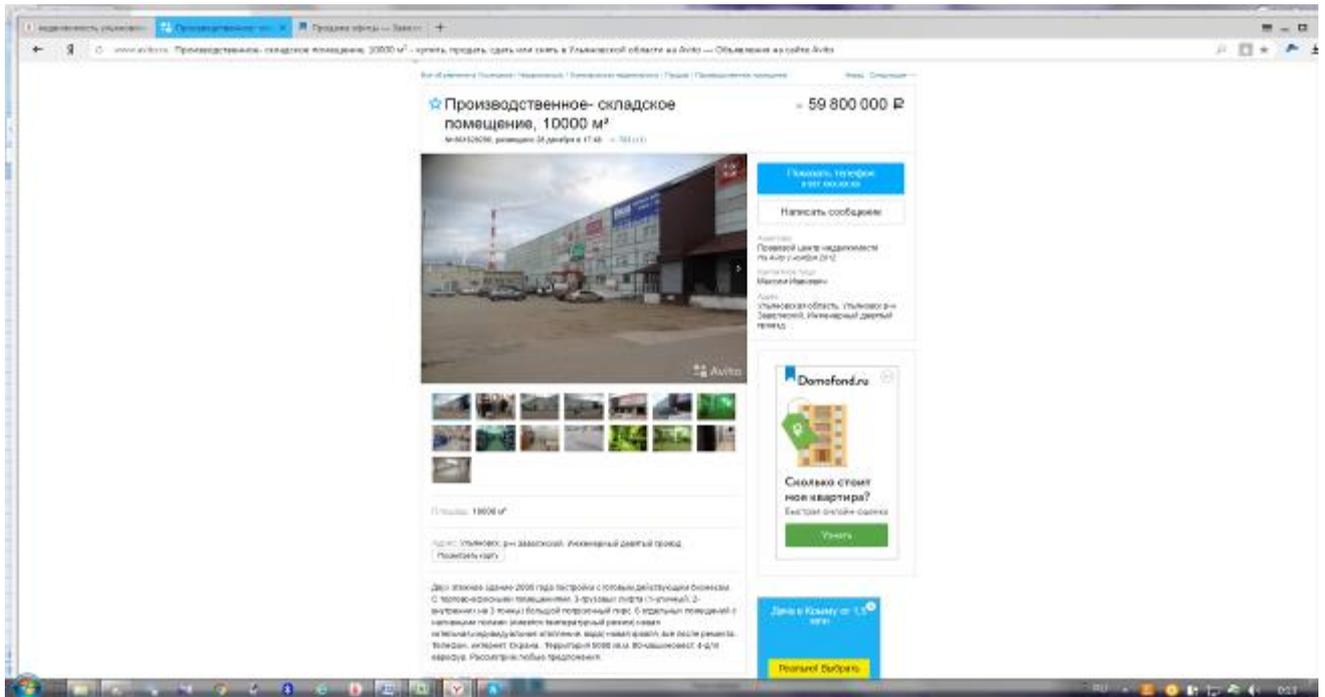




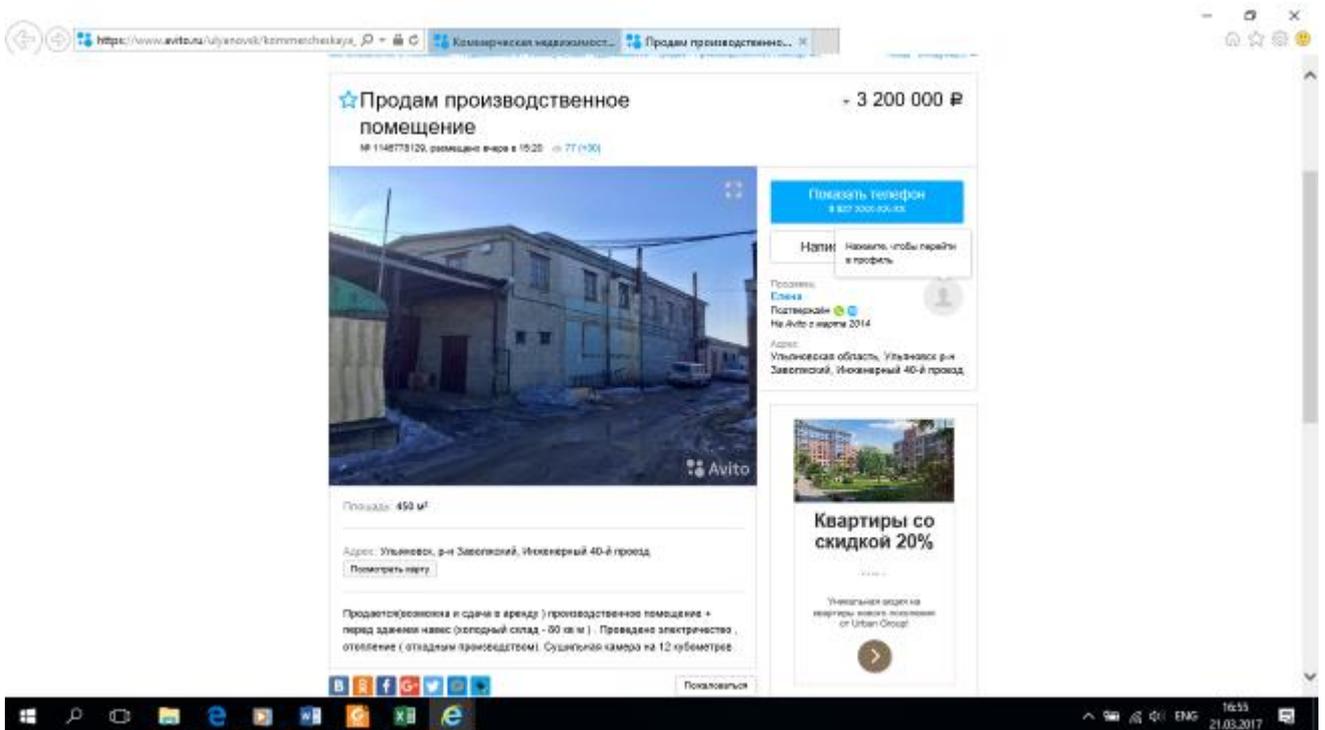
Лист №
И-0,20

Р.Ф.	Москва	И.И. Коптев
Лист	№ 0,20	И-0,20
Лист	№ 0,20	И-0,20
Лист	№ 0,20	И-0,20

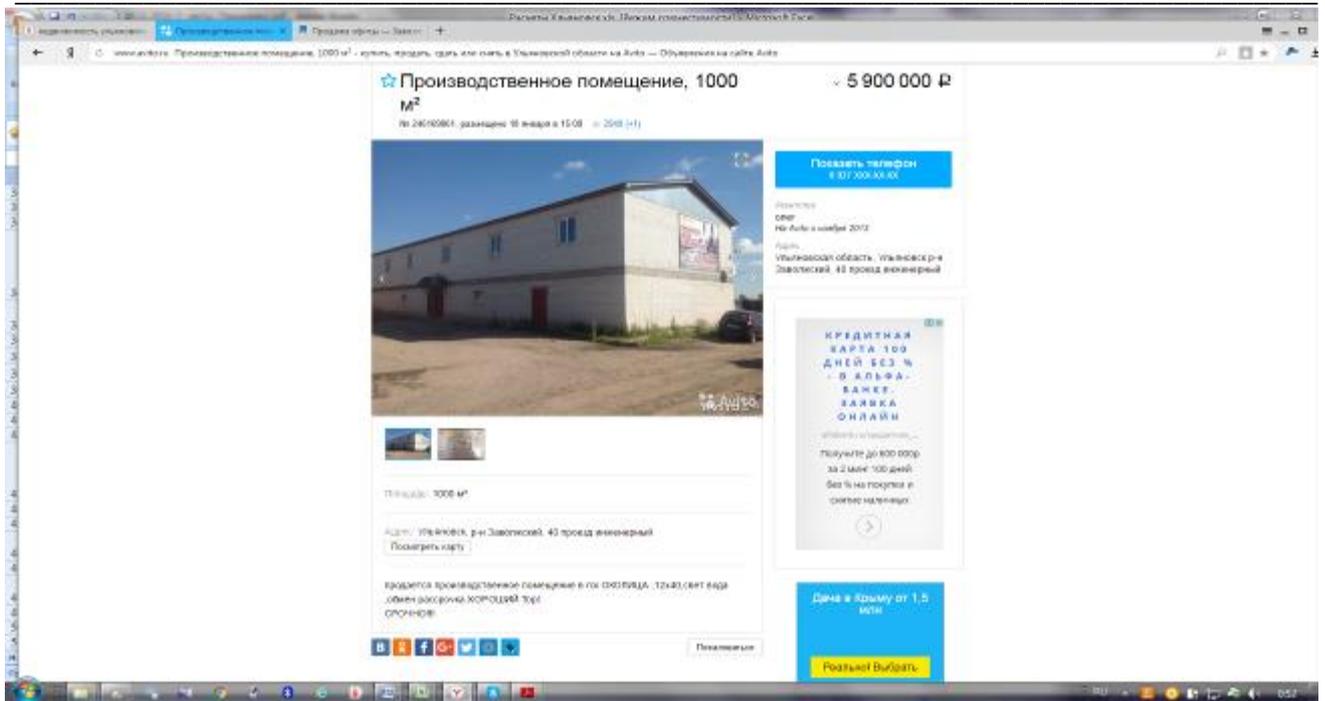
Ценовая информация



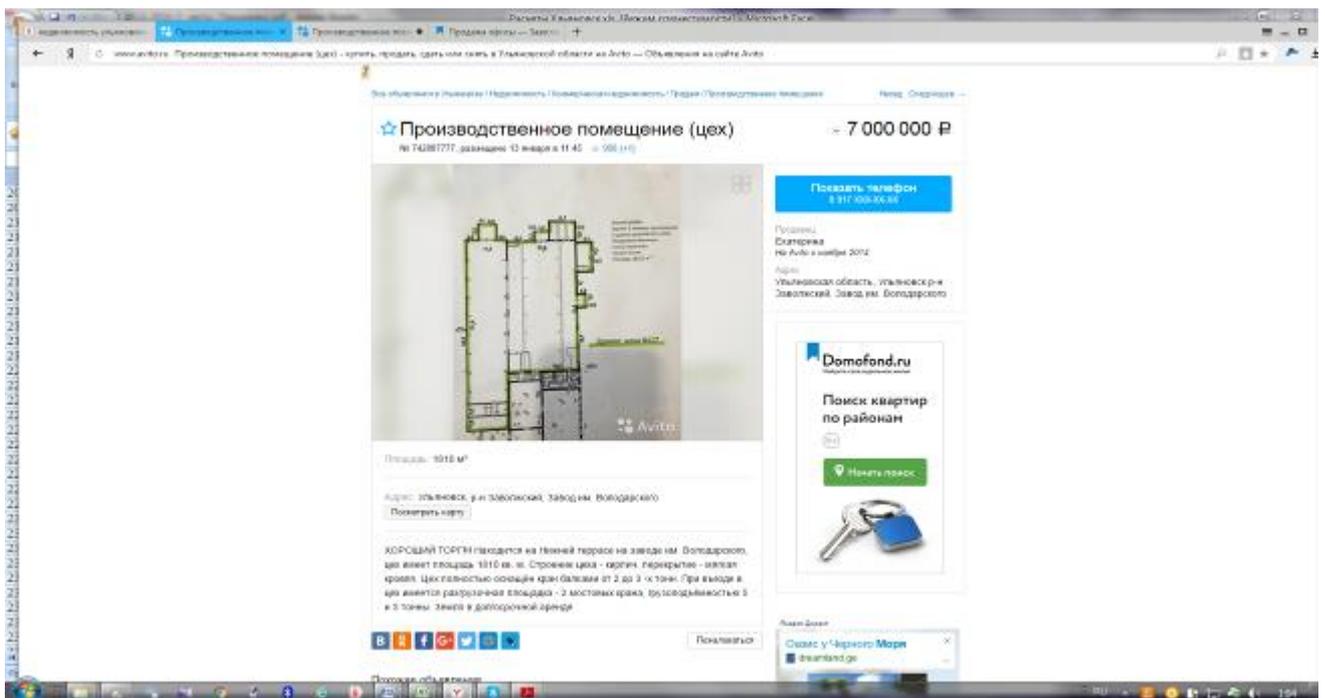
https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe-_skladskoe_pomeschenie_10000_m_861628296



https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1146778129



https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_246169861



https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_tseh_742807777

Продам здание в районе Новый город Ульяновска 5100 кв.м.
 Ульяновск, Заволжский район, Новый город, Тульцова пр-кт, дом



Тип: здание
 Площадь: 5100 кв.м.
 Общая стоимость: 80 000 000 руб.
 Автор: Агентство недвижимости ИДЕАЛ

Контакты: 89510962222, ПРАЙМ
 Номер объявления: 312077
 Дата просмотра: 42
 Обновлено: 20.11.2016
 Фотографий: 4

Продать здание в районе Новый город Ульяновска 5100 кв.м. в районе Заволжский. Новый город на улице Тульцова пр-кт. Общевысота 312077. РОСРИАТ

Отдельно стоящее здание в новом городе
 Адрес: с. Ульяновск, на. Тульцова 28.
 Площадь: 5 100 кв.м.
 Назначение: ресторан, гостиница, производство, склад, офис, медицинский центр или иное.
 Этаж: 0, 1, 2
 Планировка: Здание ресторан и производства износ полуфабрикате и колбасные изделия. Имеется парковка для клиентов и парковка, парковка для близлежащего транспорта.
 Высота потолков до 4 метров. Демаркация для разгрузки.
 Здание оборудованное кондиции для теплого, холодного, теплого, офиса, производств, складов.
 Ночевые колонки: Электромощность мощностью до 26 кВт, системы вентиляции, водоснабжения.
 Ближе расположенные объекты: остановки общественного транспорта, банк, кафе «Барбан»

Аренда, продажа, подвал
 коммерческой недвижимости
 контакты в любое время на нашем сайте
 информационная поддержка ИДЕАЛ

Сдам в аренду офис в Рязани в ВАО
 65 кв.м., Липовый, Никольская улица

Сдам в аренду производственное - складское помещение в объёмом 300 кв.м., Ленинский район, Новотыново

<https://rosreal.ru/ulyanovsk/kommercheskaja/312077>

Продам здание в районе Нижняя терраса Ульяновска 900 кв.м.
 Ульяновск, Заволжский район, Нижняя терраса, Габеева ул.



Тип: здание
 Класс: 3800000-3800000
 Общая стоимость: 15 500 000 руб.
 Автор: Агентство недвижимости ИДЕАЛ

Контакты: 89510962222, ПРАЙМ
 Номер объявления: 307489
 Дата просмотра: 65
 Обновлено: 22.11.2016
 Фотографий: 7

Продать здание в районе Нижняя терраса Ульяновска 900 кв.м. в районе Заволжский. Нижняя терраса на улице Рязань. Общевысота 307489. РОСРИАТ

Продать здание с земельным участком.
 Адрес: [Заволжский район, Нижняя терраса](#)
 Площадь: 900 кв.м. площадь здания, 1636 кв.м. земельный участок
 400 кв.м. - 2 этаж, 400 кв.м. - гаражное помещение. Возможно внутреннее переоборудование. Здание имеет отдельные четыре входа с улицы.
 Центральное отопление, вода, канализация, кондиционеры, лифты, телефон. В отличном состоянии - евроотделка, пластиковые окна,
 Этаж: цокольный и первый.
 Назначение: под единую планировку персонал организации, торговля, аптека, салон, банк, офис и иное.
 Планировка: евроотделка.
 Удобная парковка/место стоянки. Имеется парковка.
 В кабинетах имеются кондиционеры.
 Малая коммерческая организация здания.
 Год постройки: 1994.
 Планировка: евроотделка: электричество, сантехника, отопление, телефон, ремонт, окна, водоснабжение.
 Ближе расположенные объекты: остановки общественного транспорта.

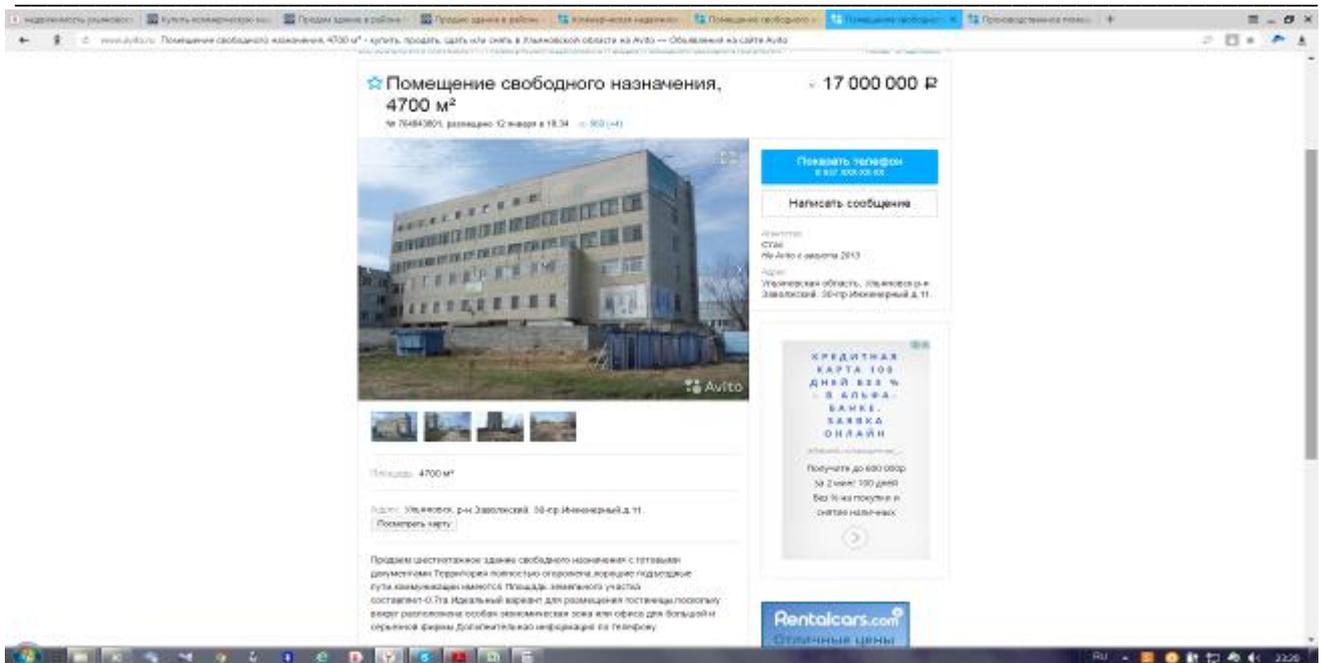
Аренда, продажа, подвал
 коммерческой недвижимости

ЖК "Династия"
 Паркинг, охрана
 2/3 эт. рядом
 парк и озера.

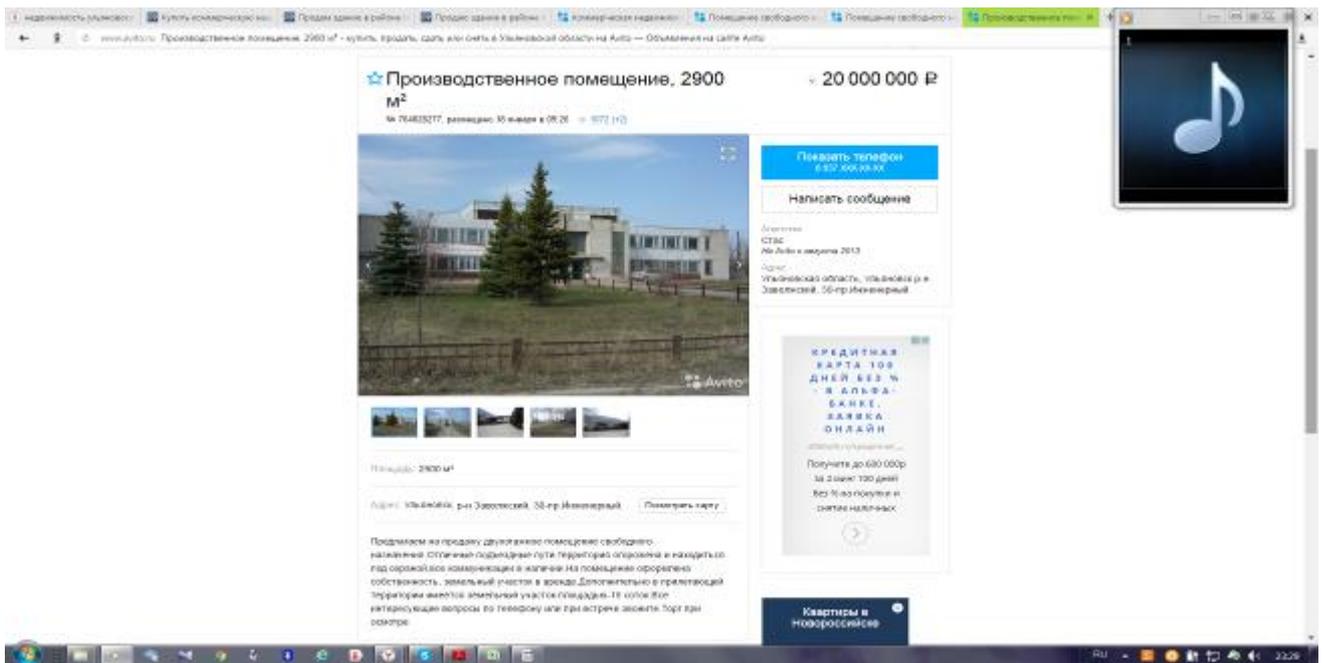
Сдам в аренду гостиницу в Санкт-Петербурге
 160 кв.м., Центральный район,
 8/я Светлая ул.

Продать здание в Тольятти
 1200 кв.м., Восточный,
 Александра Лопухова ул.

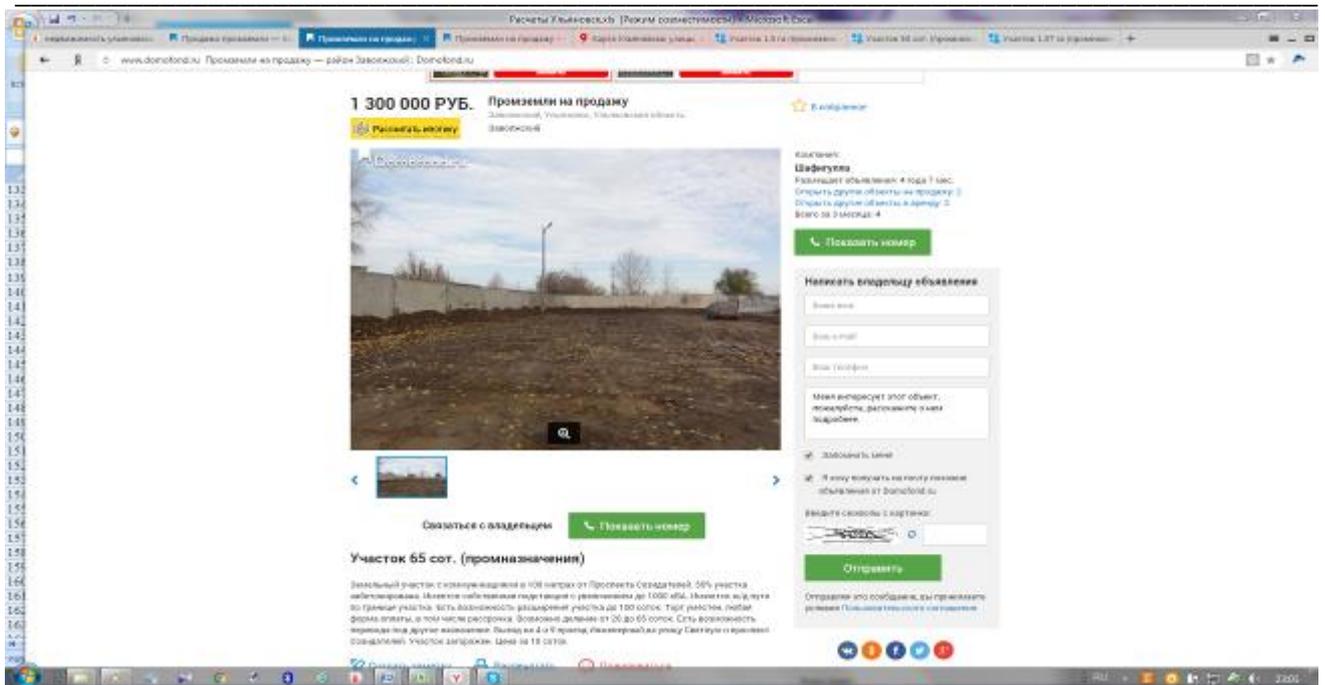
<https://rosreal.ru/ulyanovsk/kommercheskaja/307489>



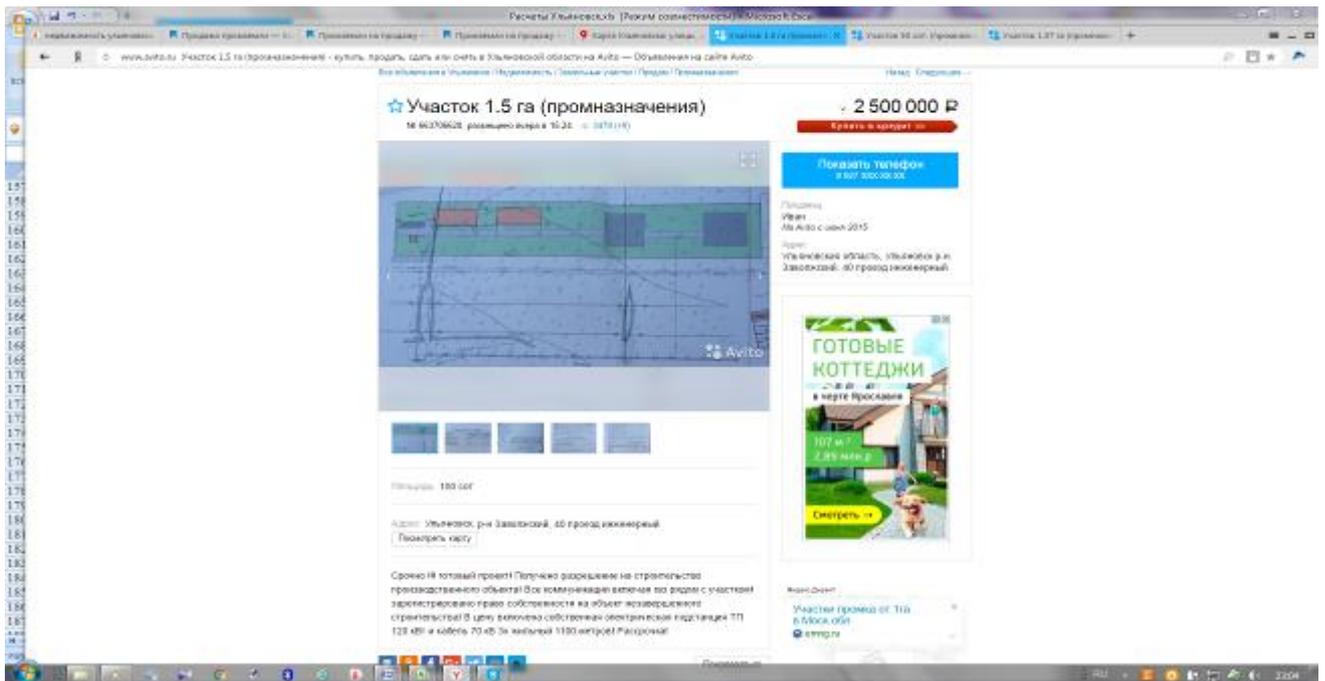
https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4700_m_764843801



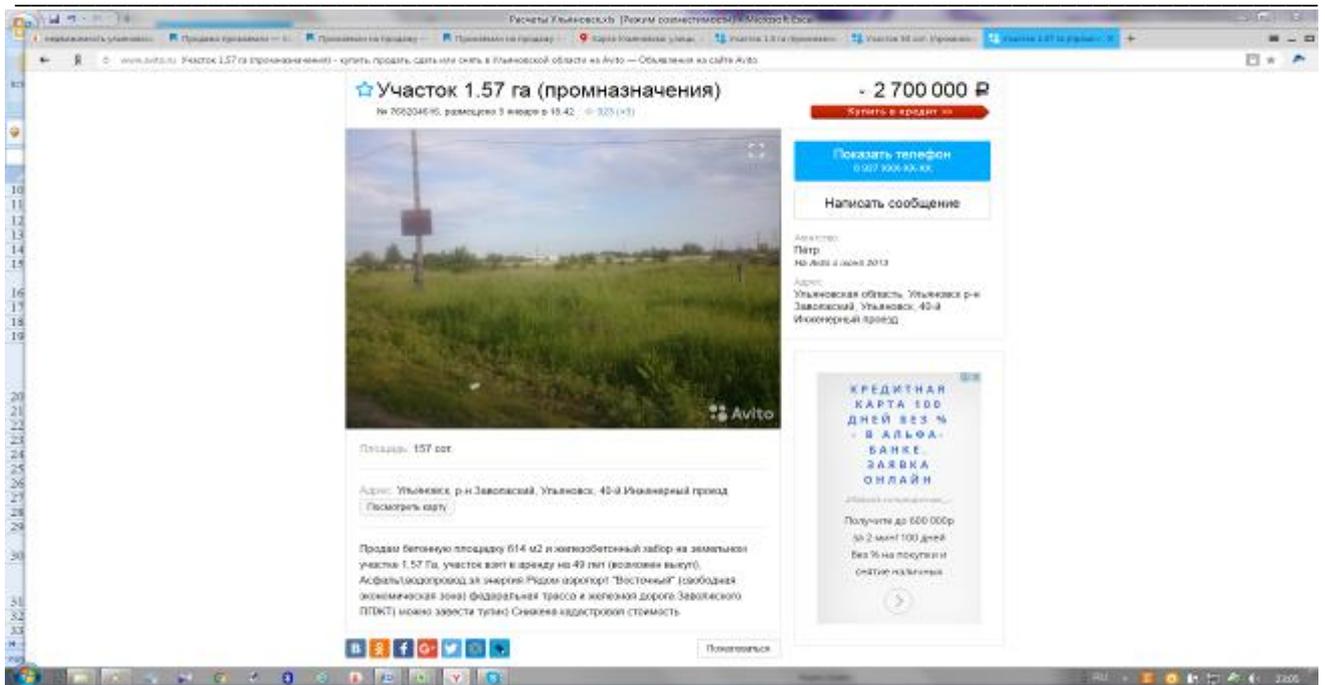
https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2900_m_764828277



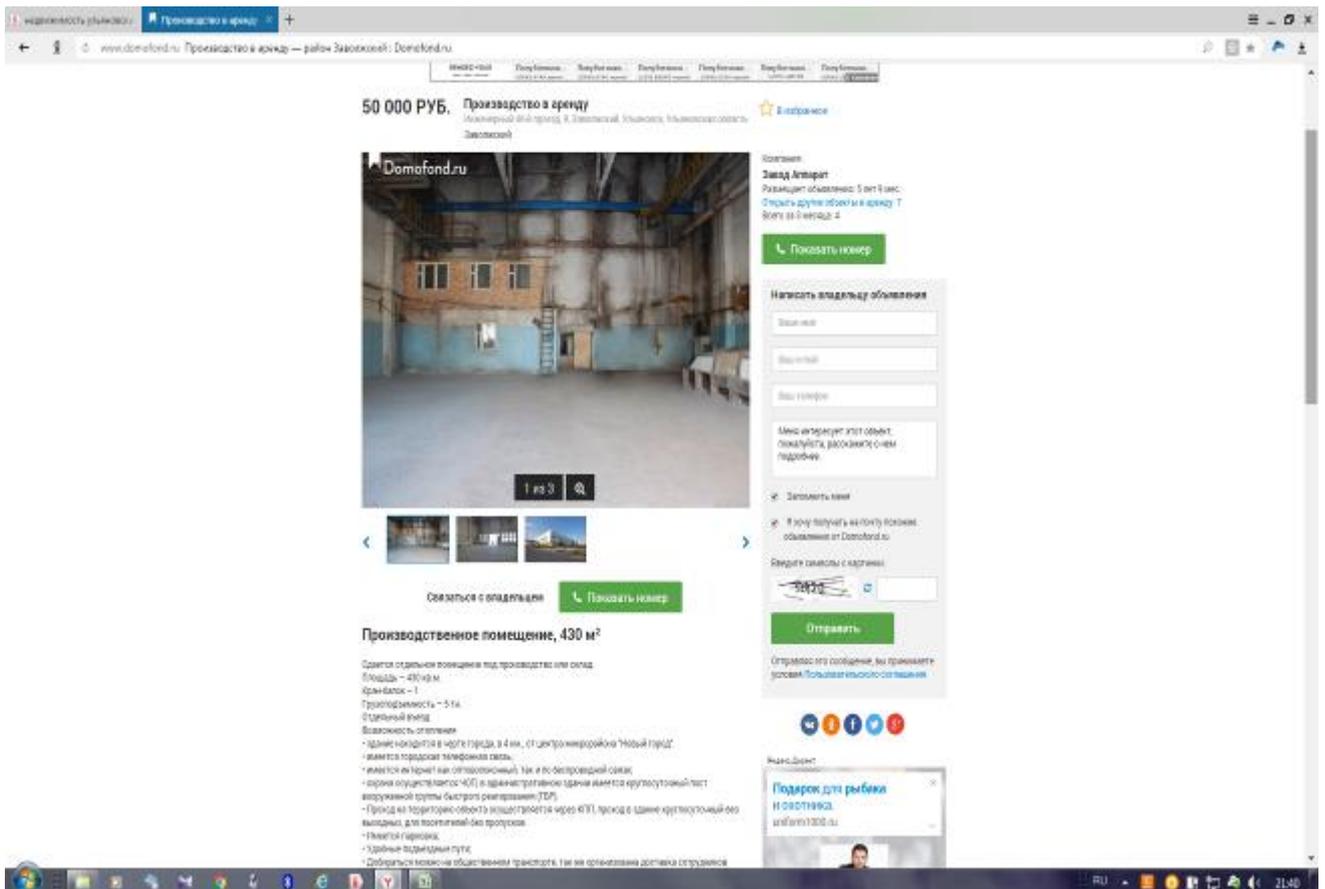
<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-160628643>



https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelyne_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_663706620



https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.57_ga_promnaznacheniya_768204616



<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175035160>

The screenshot shows a web browser window with the URL www.domofond.ru. The page title is "Производство в аренду" (Industrial production for rent). The main heading is "420 000 РУБ. Производство в аренду" (420,000 RUB. Industrial production for rent). The location is "Ивановский, 14, Ивановский, Ульяновская область, Заволжский" (Ivanovskiy, 14, Ivanovskiy, Ulyanovskaya oblast, Zavolzskiy). The main image shows the interior of a large industrial building with a high ceiling and concrete floor. Below the main image are several smaller thumbnail images. To the right of the main image is a contact form with fields for name, phone, and email, and a "Показать номер" (Show number) button. Below the main image is a section titled "Сдам производственно-складской комплекс 3500 м²" (Rent a production and warehouse complex 3500 m²). The text describes the complex: "Предлагается в аренду производственно-складской комплекс общей площадью 3500 кв. м, расположенный по адресу: 14 проезд Ивановский, 1 от собственности. Без комиссии." (Offered for rent is a production and warehouse complex with a total area of 3500 sq. m, located at: 14 Ivanovskiy Lane, 1, from private ownership. No commission). The main characteristics of the premises are listed: "Основные характеристики помещений: - удобный подъезд, - парковочное место, - отдельный вход, - производственная вентиляция, - высота потолков 6 м, - телефон интернет, - парковка, - в холловской зоне есть электричество, РЕЗЕРВУАР ВОДЫ, АРХИТЕКТУРА, Стоимость аренды - 120 руб. за кв. м в месяц, комиссия 0%." (Main characteristics of the premises: - convenient entrance, - parking space, - separate entrance, - industrial ventilation, - ceiling height 6 m, - phone internet, - parking, - there is electricity in the hallway area, WATER RESERVOIR, ARCHITECTURE, Rent cost - 120 rub. per sq. m per month, commission 0%). At the bottom of the listing, there is a "Связаться с владельцем" (Contact the owner) button and a "Показать номер" (Show number) button. The browser's taskbar at the bottom shows the time as 21:46.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-177153429>

The screenshot shows a web browser window with the URL www.domofond.ru. The page title is "Производство в аренду" (Industrial production for rent). The main heading is "84 000 РУБ. Производство в аренду" (84,000 RUB. Industrial production for rent). The location is "Ивановский, 14, Ивановский, Ульяновская область, Заволжский" (Ivanovskiy, 14, Ivanovskiy, Ulyanovskaya oblast, Zavolzskiy). The main image shows the exterior of a large industrial building in winter, with snow on the ground. Below the main image are several smaller thumbnail images. To the right of the main image is a contact form with fields for name, phone, and email, and a "Показать номер" (Show number) button. Below the main image is a section titled "Сдам площадь под производство 840 м². От собствен" (Rent an area for production 840 m². From the owner). The text describes the area: "Предлагается в аренду производственная площадь 840 кв. м, по адресу: г. Ульяновск, ул. 40 проезд Ивановский, 14 от собственности. Без комиссии." (Offered for rent is a production area of 840 sq. m, located at: g. Ulyanovsk, ul. 40 Ivanovskiy Lane, 14, from private ownership. No commission). The main characteristics of the premises are listed: "Основные характеристики и преимущества помещения: - хорошее расположение объекта, шоссе; - есть подъезд для выгрузки материалов, - автономное отопление, - газувый водоснабжение, - высота 6,3 м, - увеличенная мощность 150 кВт, - есть резервуары для хранения с телефоном, емкости для смешивания, - сварочный цех, - в офисной зоне есть телефон, интернет, Промышленный бассейн, - территория огорожена бетонным забором, - есть офисные помещения, склады, Стоимость аренды - 100 руб. за кв. м в месяц, комиссия 0%." (Main characteristics and advantages of the premises: - good location of the object, highway; - there is an entrance for material unloading, - autonomous heating, - gas water supply, - height 6.3 m, - increased power 150 kW, - there are storage tanks with phone, mixing tanks, - welding shop, - in the office area there is a phone, internet, Industrial pool, - the territory is fenced with a concrete fence, - there are office premises, warehouses, Rent cost - 100 rub. per sq. m per month, commission 0%). At the bottom of the listing, there is a "Связаться с владельцем" (Contact the owner) button and a "Показать номер" (Show number) button. The browser's taskbar at the bottom shows the time as 23:27.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-176875031>

The screenshot shows a web browser window with the URL www.domofond.ru. The page displays a listing for a production facility for rent. The main heading is "19 530 РУБ. Производство в аренду" (19,530 RUB. Production for rent). Below the heading is a photograph of a large industrial building with a wide open bay door. To the right of the photo is a contact form with fields for name, phone, and email, and a "Написать владельцу объявления" (Write to the advertiser) button. Below the photo, there is a section titled "Производственное помещение, 217 м²" (Production facility, 217 m²) with a description in Russian. The description mentions the location at "ул. Пыльцов, Ангарная Пыльцов СТ" and lists features like "отдельный вход" (separate entrance), "пластиковые окна" (plastic windows), "высокие потолки" (high ceilings), "парковка" (parking), and "част охраня" (private security). At the bottom of the listing, there are social media icons and a "Быстро найти" (Find quickly) button.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-174766855>

The screenshot shows a web browser window with the URL www.domofond.ru. The page displays a listing for an office for rent. The main heading is "2 200 РУБ. Офис в аренду" (2,200 RUB. Office for rent). Below the heading is a photograph of a modern office interior with a desk, chair, and window. To the right of the photo is a contact form with fields for name, phone, and email, and a "Написать владельцу объявления" (Write to the advertiser) button. Below the photo, there is a section titled "Офисное помещение, 18 м²" (Office, 18 m²) with a description in Russian. The description mentions the location at "ул. Пыльцов, Ангарная Пыльцов СТ" and lists features like "отдельный вход" (separate entrance), "пластиковые окна" (plastic windows), "высокие потолки" (high ceilings), "парковка" (parking), and "част охраня" (private security). At the bottom of the listing, there are social media icons and a "Быстро найти" (Find quickly) button.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175034347>

The screenshot shows a web browser window displaying a listing on Domofond.ru. The listing is for an office space for rent, priced at 288,000 RUB. The main image shows a modern, multi-story office building with a glass facade. Below the main image are several smaller thumbnail images showing different views of the building and interior. The text of the listing includes the following details:

- Цена:** 288 000 РУБ.
- Тип:** Офис в аренду
- Площадь:** 2400 кв. м
- Адрес:** Ульяновск, ул. Заволжский, 1
- Описание:** Предлагается в аренду офисное помещение общей площадью 2400 кв. м, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Заволжский, 1. От собственника. Без комиссии.
- Основные характеристики помещений:**
 - Лифты
 - Лоджия
 - Кабинеты расположены на 2 и 3 этажах
 - Кабинетная система, кабинет от 15 кв. м.
 - Требуется ремонт.
 - Интернет интернет, телефон/проектор DVD.
 - Разрешена парковка 20 шт.
 - Свежий на этаж.
 - Есть офис в оборудованном
 - Стоимость аренды от 120 руб./кв. м в месяц.

On the right side of the listing, there is a contact form with fields for name, phone, and email, and a 'Send' button. Below the form are social media icons and a small advertisement for 'Двукомнатные квартиры в Норское'.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-175617850>

The screenshot shows a web browser window displaying a listing on Domofond.ru. The listing is for an office space for rent, priced at 149,000 RUB. The main image shows a modern office interior with wooden cabinets and a desk. Below the main image are several smaller thumbnail images showing different views of the office. The text of the listing includes the following details:

- Цена:** 149 000 РУБ.
- Тип:** Офис в аренду
- Площадь:** 170 кв. м
- Адрес:** Ульяновск, Заволжский, Ульяновск
- Описание:** Предлагается в аренду офисное помещение от б.м., общей площадью 170 кв. м, расположенным по адресу: г. Ульяновск, Заволжский, 57. От собственника. Без комиссии.
- Основные характеристики помещений:**
 - 1 и 2 этаж.
 - Кабинетная система/офисный кабинет индивидуальной
 - Наличие санузла
 - Наличие с ремонтом
 - Свежий на этаж
 - В некоторых кабинетах есть мебель, кондиционер
- Стоимость аренды:** ~200 руб/кв. м в месяц
- Комиссия:** 0%

On the right side of the listing, there is a contact form with fields for name, phone, and email, and a 'Send' button. Below the form are social media icons and a small advertisement for 'Оборудование для контроля знобу!'.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-174764155>

2 700 РУБ. **Офис в аренду**
Инженерный 3-й проезд, 26, Заволжский, Ульяновск, Ульяновская область, Заволжский

Компания: ООО "К Урафол"
Работает объявление: 4 года 2 мес.
Строить другие объекты на площадке: 1
Строить другие объекты в аренду: 5
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

Имя:

Фамилия:

Ваш телефон:

Мне интересно этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Заполнить имя

Я хочу получать на почту подборку объявлений от Domofond.ru

Введите email с подтверждением

Отправить

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем

Показать номер

Офисное помещение, 18 м²
Фронт, парковка, столовая

Создать заметку | Распечатать | Показать карту

Информация о предложении

Цена: 2 700 RUB	Площадь: 18 м ²
Цена за м ² : 150 RUB	Дата объявления опубликовано: 23/01/2017
Цена за кв. метр в год: 1 600 RUB	Дата публикации объявления: 26/05/2015
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в базе: 158157580
Тип объекта: Офис	

Мини-Домик

Оборудование для капремонта бу!
141174.ru

http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ulyanovsk-158157580

Разрешающая документация на оценочную деятельность

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 августа 2007 года
дата включения в реестр

602
№ согласно реестру

**Коптев Алексей
Игоревич**
паспорт 1101 432291, выдан ОВД Ломоносовского округа
г. Архангельска 07.03.2002 г, код подразделения 292-002,
зарегистрирован: г. Архангельск, ул. 23 Гвардейской Дивизии, д. 10, кв. 61

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16380В4004321

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Коптев Алексей Игоревич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	1 350 руб. 00 коп. (Одна тысяча триста пятьдесят рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,45%

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» июня 2016 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «23» июня 2016 г. по «22» июня 2017 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4,

Архангельский филиал:

г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д. 4

От имени Страховщика:

А.В.Филиппенко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Архангельск

Дата выдачи «23» июня 2016г.