



ОТЧЕТ № 1327

об определении рыночной стоимости недвижимости

стоимость определена на: 24.11.2025г.

дата составления отчёта: 10.12.2025г.

**Заказчик -
МУП «ВЕШКАЙМСКОЕ
ВОДОСНАБЖЕНИЕ» МО
«ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН»**

**Исполнитель -
Частнопрактикующий оценщик
Лобов В.А.**

Сопроводительное письмо

**Конкурсному управляющему
МУП «ВЕШКАЙМСКОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ»
МО «ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН»
Минабутдинову Р.И.**

Уважаемый Рамил Ирфанович!

На основании договора на оказание услуг по оценке № 225о от «24» ноября 2025 г. Лобов В.А. произвел расчет и подготовил отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости по состоянию на «24» ноября 2025г. года, а именно:

№	Адрес	ОБЪЕКТ	Площадь	Кадастровый/условный номер
1	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10Б	Нежилое здание	319,20	73:03:050106:501
2	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рп.Вешкайма, улица Строителей, здание 10В	Здание проходной	10,20	73:03:050106:502
3	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10, пом. 16 на 1 этаже и 1-10 на 2 этаже	Помещение	171,4	73:03:050106:504
4	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10А	Здание гаража	382	73:03:050106:499

Полная характеристика объекта оценки, 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. Расчеты произведены в соответствии Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации " от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации " от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации " от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1); федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2); федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3); федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4); федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО

V)" (приложение N 5); федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6); утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200, №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что на «24» ноября 2025г. рыночная стоимость оцениваемой недвижимости составляет:

2 577 000 (Два миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч) рублей, в т.ч.:

№	Адрес	ОБЪЕКТ	Площадь	Кадастровый/усл овный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10Б	Нежилое здание	319,20	73:03:050106:501	1 111 000,00
2	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рп.Вешкайма, улица Строителей, здание 10В	Здание проходной	10,20	73:03:050106:502	84 000,00
3	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10, пом. 16 на 1 этаже и 1-10 на 2 этаже	Помещение	171,4	73:03:050106:504	921 000,00
4	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10А	Здание гаража	382	73:03:050106:499	461 000,00

По вопросам, связанным с настоящим Отчетом, а так же по иным оценочным вопросам, которые могут возникнуть в ходе ведения Вашей деятельности, обращайтесь, пожалуйста, непосредственно к нам.

Оценщик



Лобов В.А.

Содержание

Сопроводительное письмо	2
1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Заявление о соответствии	7
1.4. Сведения о Заказчике оценки	8
1.5. Сведения об Оценщике	8
1.6. Допущения и ограничивающие условия	8
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.8. Источники информации	12
1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	12
2. Основные понятия и процедура оценки	14
3. Анализ рынка	20
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.	20
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	22
3.3 Анализ спроса и предложения на рынке продажи к которому может быть отнесен оцениваемый объект	25
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	27
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	30
3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	33
3.8 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	34
5. Описание оцениваемого имущества	36
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	38
7. Методология оценки	40
7.1. Краткое описание подходов к оценке	40
7.2. Затратный подход	40
7.3. Сравнительный подход	45
7.4. Доходный подход	48
7.5. Согласование результатов	49
8. Определение рыночной стоимости	50
8.1 Сравнительный подход	50
8.2 Доходный подход	55
9. Итоги	56
9.1. Обобщение результатов	56
9.2. Результаты оценки	57
9.3. Ограничения и пределы применения полученного результата	57
10. Приложения	58

1. Общие сведения**1.1. Основные факты и выводы**

Наименование	Описание
Место нахождения объекта оценки	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10А-В
Сведения об объекте оценки, идентифицирующие объект оценки	- Здание площадью 319,2 кв.м. к.н. 73:03:050106:501; - Здание площадью 10,2 кв.м. к.н. 73:03:050106:502; - Помещение площадью 171,4 кв.м. 73:03:050106:504; - Здание площадью 382 кв.м. к.н. 73:03:050106:499.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 225о от «24» ноября 2025 г.
Цели оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей купли-продажи, в том числе на торгах
Дата проведения оценки	«24» ноября 2025 г.
Дата составления Отчета	«10» декабря 2025 г.
Порядковый номер отчета	1327
Оцениваемые права	Право собственности, Собственность
Заказчик и его реквизиты	МУП «ВЕШКАЙМСКОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ» МО «ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН» ОГРН 1217300006021 от 31 мая 2021 г. ИНН/КПП 7309008946/730901001 Юридический адрес 433100, Ульяновская область, Вешкаймский р-н, рп Вешкайма, ул Строителей, зд. 10
Исполнитель	Лобов В.А.
Место нахождения Исполнителя и его реквизиты	603087, Нижегородская область г. Нижний Новгород, ул. Богдановича д.4/1, кв.119 Номер счёта: 4081 7810 5083 1001 8417 Банк получателя: АО «Альфа-Банк», г. Москва БИК: 044525593 ИНН Банка: 7728168971 КПП Банка: 770801001
Место нахождения Ассоциации СРО «Экспертный совет» и его реквизиты	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2 101000, город Москва, Потаповский пер, д. 16/5 стр. 1, мансарда 3 кабинет 2,3,4,5,7,14
Сведения о членстве в СРО:	Лобов Владимир Алексеевич является действительным членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (№ по реестру 962 от 12 марта 2013 года)
Страхование ответственности	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № № ПОО – 4000474832 от 21.05.2025г., выдан АО «Зетта Страхование», срок действия с 01.06.2025г. по 31.05.2027г. Страховая сумма 3 000 000 руб.
Используемые стандарты	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации " от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1); федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2); федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3); федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4); федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5); федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6); утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200, №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) утвержденный Приказами Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).
Результаты оценки	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	2 577 000 руб.
Доходный подход	Не применялся
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	2 577 000 (Два миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч) рублей.

1.2. Задание на оценку

№ п/п	Параметр	Значение
1	Объект оценки, включая права на объект оценки	- Здание площадью 319,2 кв.м. к.н. 73:03:050106:501; - Здание площадью 10,2 кв.м. к.н. 73:03:050106:502; - Помещение площадью 171,4 кв.м. 73:03:050106:504; - Здание площадью 382 кв.м. к.н. 73:03:050106:499.
2	Цель оценки	Для целей продажи имущества, в том числе на торгах
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
4	Вид стоимости	Рыночная стоимость.
5	Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости включают следующее: 1) тип сделки – купля-продажа; 2) неопределенный круг лиц; 3) дата оценки 24.11.2025г.; 4) использование объекта по принципу эффективного использования; 5) добровольная сделка в типичных условиях.
6	Основания для установления предпосылок стоимости	нет
7	Дата оценки Основание для проведения оценки	24.11.2025 Договор № 225о от «24» ноября 2025 г.
8	Специальные допущения	Оценка рыночной стоимости производится без учета обременений
9	Иные существенные допущения	Существенные допущения, которые не являются специальными отсутствуют
10	Ограничения оценки	нет
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Осмотр не проводить, предоставлены фотографии
12	Указание на форму составления отчета об оценке	Основной том(а) – на бумажном носителе, приложения – в форме электронного документа(ов).
13	Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	нет
14	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписки ЕГРН Прочая техническая документация
15	Необходимость привлечения внешних организаций	нет

№ п/п	Параметр	Значение
	и квалифицированных отраслевых специалистов	
16	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Заказчик
17	Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
18	Специфические требования к отчету об оценке	нет
19	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	нет

1.3. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями, являющимися частью настоящего Отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.

6. Объектом оценки является недвижимость, поэтому Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ; Федеральными стандартами оценки

федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1); федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2); федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3); федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4); федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5); федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6); утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200, №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.

8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик: МУП «ВЕШКАЙМСКОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ» МО «ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН»

ОГРН 1217300006021 от 31 мая 2021 г.

ИНН/КПП 7309008946/730901001

Юридический адрес: 433100, Ульяновская область, Вешкаймский р-н, рп Вешкайма, ул Строителей, зд. 10.

1.5. Сведения об Оценщике

Оценщик: Лобов Владимир Алексеевич (паспорт серия 2209 № 529172, выдан 29.03.2010 ОУФМС России по Нижегородской обл., прописан: г.Н.Новгород, ул.Богдановича, д.4/1, кв.119)

Информация о членстве в СРО: член Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" регистрационный номер в реестре оценщиков № 962. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 1327975 от 18.06.2012г. Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № ПОО – 4000474832 от 21.05.2025г., выдан АО «Зетта Страхование», срок действия с 01.06.2025г. по 31.05.2027г. Страховая сумма 3 000 000 руб. Стаж работы оценщиком с 18.06.2012г.

Контактная информация: 8 908 756 8888; почтовый адрес: 603087, г.Н.Новгород, ул.Богдановича, д.4/1, кв.119, электронная почта: appraise_me@bk.ru.

Оценщик объекта оценки не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в

близком родстве или свойстве и т.д. в соответствии с требованиями ст. 16 закона 135-ФЗ.

Иные специалисты и эксперты для оценки не привлекались.

Место нахождения Ассоциации СРО «Экспертный совет»:

101000, г Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Басманный, пер Потаповский, д. 16/5 стр. 1, мансарда 3, кабинет 2,3,4,5,7,14 ОГРН 1107799012584 ИНН 7709443904 КПП 770101001 ОКВЭД 94.12.

Реквизиты исполнителя:

603087, Нижегородская область г. Нижний Новгород, ул. Богдановича д.4/1, кВ.119

Номер счёта: 4081 7810 5083 1001 8417

Банк получателя: АО «Альфа-Банк», г. Москва

БИК: 044525593

ИНН Банка: 7728168971

КПП Банка: 770801001

1.6. Допущения и ограничивающие условия

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
- осмотр не проводился, оценка произведена по предоставленным данным.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности,

утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет» действуют в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

1.8. Источники информации

Информация Заказчика

Мы использовали следующую информацию, предоставленную Заказчиком, устанавливающую количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка ЕГРН на объекты недвижимости
- Техническая документация

Иные источники информации

Самостоятельно, основываясь на целях оценки и задачах оценки, Оценщик использовал информацию сети Интернет. Ссылки на использованную информацию приводятся в тексте данного отчета.

1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, осмотр не проводился.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой

стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

2. Основные понятия и процедура оценки

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью

оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при

определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических

свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

3. Анализ рынка

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ.

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта.

В 1990-е годы интеграция России в западцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений.

Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых предприятий.

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом,

ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2.	Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-июль 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+9,2	-3,2	+1,2
7.	Строительство (объем СМР 10 617,4 млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 67,5 млн. кв. м.	+7,5	+0,7	-4,3
9.	Грузооборот транспорта – 3662,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,9
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 354,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 39,4 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,2
12.	Оборот общественного питания – 2,7 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,1
13.	Объем платных услуг населению – 13,0 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+3,4
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июль 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.25 (34 792,2 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,8
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 477,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+1,3
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.25 (136 951,2 млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+13,1
	- из них просроченная задолженность (381 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+39,2
17.	Международные резервы (ЗБР), на 26.09.25г. 713,3 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+12,6
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 млрд. руб.	53,2 млрд. руб.	10,9 млрд. руб.
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-июль кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-4,0 трлн.руб.
20.	Государственный внешний долг, на 01.09.25г. 53,95 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+0,1

Источники: 1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2025.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,

4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-priority-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>. Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 06.10.2025 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки, просим сообщить по адресу эл. почты: statrielt@bk.ru.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащённостью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универсамах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универсам – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Ульяновской имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных торговых сооружений на рынке продажи и аренды.

Сегментация земельных участков

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

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

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и

девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

Так как, согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются нежилые здания, с учетом анализа предоставленных документов Оценщик делает вывод, что нежилые объекты недвижимости можно отнести к индустриальной недвижимости.

3.3 Анализ спроса и предложения на рынке продажи к которому может быть отнесен оцениваемый объект

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 11 200 до 153 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 54 700 руб., а среднее 65 000 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 16 700 руб. до 168 500 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 65 100 руб., среднее значение предложений 73 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Ульяновска составил от 10 800 руб. до 178 600 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 59 000 руб., а среднее значение находится на уровне 68 400 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 6 100 руб., максимальной 51 100 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 20 400 руб., а средняя цена предложения 22 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	11 200	40 000	54 700	65 000	89 900	153 700
Офисные	16 700	43 000	65 100	73 900	99 600	168 500
ПСН	10 800	37 300	59 000	68 400	95 900	178 600
Пром/склад	6 100	13 400	20 400	22 300	29 600	51 100

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Ульяновска зафиксирован в Железнодорожном районе, медиана составила 94 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Заволжском районе, медиана цен находится на уровне 47 100 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисов города Ульяновска лидирует Ленинский район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 76 800 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Засвияжском районе города, медианное значение цены там составляет 49 200 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Засвияжском районе с медианной ценой предложения 68 400 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Железнодорожном районе, медиана находится на уровне 50 400 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Засвияжском районе, медиана цены предложения на уровне 28 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 15 600 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Заволжском районе города.

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 900 до 24 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 10 000 руб., а среднее значение 11 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 2 500 руб. до 12 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 5 900 руб., среднее значение составило 6 300 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 500 руб. до 14 600 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 5 800 руб., а среднее значение составило 6 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 000 руб., максимальной 5 400 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 2 500 руб., средняя ставка аренды 2 700 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 900	7 400	10 000	11 100	15 000	24 000
Офисные	2 500	4 200	5 900	6 300	8 000	12 900
ПСН	1 500	4 000	5 800	6 200	8 000	14 600
Пром/склад	1 000	1 700	2 500	2 700	3 500	5 400

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Источник: <https://macro-scope.ru/city/ulyanovsk/commercial/2025.03/>
<https://ulyanovskaya-oblast.reststate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Табл. При мониторинге рынка продажи и аренды зданий и земельных участков в районе расположения оцениваемых были выявлены следующие предложения:

Здания продажа:

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	1 кв.м.	Состояние	Тип	Назначение	Источник
1	Ульяновская область, Вешкайма рп, ул. Железнодорожная, 2	750,00	1 265 000,00	1 686,67	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/324757904/
2	Ульяновская область, Вешкайма рп, ул. Труда, 15А	540,10	1 050 000,00	1 944,08	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/320225455/
3	Ульяновская область, Вешкайма рп, ул. Назарова, 33	125,70	679 283,00	5 404,00	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/305530025/
4	Ульяновская область, Майнский район, Игнатовское городское поселение, Сосновка село, ул. Новая Линия, 13	772,40	894 857,00	1 158,54	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/324141591/
5	Ульяновская область, Барыш, ул. Строителей, 9/8	403,00	2 000 000,00	4 962,78	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/295773017/
6	Ульяновская область, Барыш, ул. Бебеля, 17Д	450,00	2 200 000,00	4 888,89	Плохое	Помещение	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/298479577/
7	Ульяновская обл., Майнский р-н, Анненковское сельское поселение, пос. Новоанненковский, Первомайская ул., 1	1 750,00	2 500 000,00	1 428,57	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://www.avito.ru/ulyanovskaya_oblast_mayna/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7764678997?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0STVVd3FIT3Q3b3BuaFkxIjti9YGdp6z8AAAA

8	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, Самарская ул., 2А	220,00	400 000,00	1 818,18	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://www.avito.ru/inza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_7529799509?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrcW9mUXd5cFhaUWJCbXUXljt9V_oFST8AAA
9	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, ул. Мизинова, 17	313,00	490 000,00	1 565,50	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://www.avito.ru/inza/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_313_m_4094800360?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJjUWwxb1NiajVXVVduRUtiIjt9dkgR4T8AAAA
10	Ульяновская обл., Сурский р-н, Астрадамовское сельское поселение, с. Астрадамовка, ул. Карла Маркса, 16	27,00	165 289,00	6 121,81	Плохое	Помещение	Свободное коммерческое	https://www.avito.ru/surskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_4146774403?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
11	Ульяновская обл., Сурский р-н, рп. Сурское, Октябрьская ул., 3А	466,00	600 000,00	1 287,55	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://www.avito.ru/surskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_466_m_2037739181?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
12	Ульяновская обл., Цильнинский р-н, Большенаягаткинское сельское поселение, с. Большое Нагаткино, ул. Мира, 8	255,00	4 999 999,00	19 607,84	Удовлетворительное	Здание	Свободное коммерческое	https://www.avito.ru/bolshoe_nagatkino/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_4356130072?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIxUzBKNWVXVmVnTHhVVEdaljt90IuHh8AAAA
	Диапазон руб./кв.м.	от	1 158,54	до	19 607,84			

**Оцениваемые объекты находятся в плохом состоянии – требуют ремонта, на открытом рынке отсутствуют предложения аренды, сравнимых с объектом оценки.*

Выводы

Оценщиком были найдены предложения к продаже зданий, расположенных в одной ценовой зоне с объектом оценки, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления относительно центра административного образования;
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;

Площадь объекта.

На рынке земельных участков прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м в зависимости от общей площади: чем больше площадь участка, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж для коммерческой недвижимости.

ОКС

Назначение зданий и помещений	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,721
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,686

Земельные участки

Земли населенных пунктов (города и пригородная земля) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн человек	0,762	-0,13	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн человек	0,692	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,645	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
поселения до 50 тыс. человек	0,622	-0,20	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,20}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,660	-0,24	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,24}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,587	-0,31	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,31}$

Источник информации: *Statrielt.ru* июль 2025г.

Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Факт сделки (уторговывание).

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Земельные участки

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисная, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и простоты окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, простоты района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

ОКС

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автомобильных и ремонта (СТО), с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,87	0,88	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,93	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,91	0,85	0,87	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,92	0,89	0,90	0,90	0,87

Примечание:

Источник информации: *Statrielt.ru* июль 2025г.

Условия продажи (чистота сделки).

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Соответствие объекта принципу НЭИ.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем

корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода

Коммуникации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Источник информации: *Statrael.ru* июль 2025г.

Наличие построек под снос (для ЗУ)

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	1,00	0,92

Источник информации: *Statrael.ru* июль 2025г.

Состояние

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,90	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,13	1,08

Источник информации: *Statrliet.ru* июль 2025г.

Тип объекта ОКС

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,90	0,97	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,87	0,95	0,91
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,87	0,95	0,92
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,82	0,92	0,87

Источник информации: *Statrliet.ru* июль 2025г.

Передаваемые права

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,75	0,94	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,99	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,98	0,89
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,90	0,76
5	Для других целей	0,66	0,95	0,80
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенный на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,69	0,91	0,81
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,62	0,77	0,70
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,22	0,40	0,31

Источник информации: *Statrliet.ru* июль 2025г.

3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Ульяновске. Изменения

законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость - Не выявлены.

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

Ключевыми факторами, замедляющими развитие рынка коммерческой недвижимости и снижение спроса, остались снижение нефтегазовых доходов и отток капитала за рубеж. Цены на коммерческую недвижимость в рублевом эквиваленте практически не изменились, а ставки снизились, что может свидетельствовать о влиянии негативных тенденций в макроэкономике на рынок коммерческой недвижимости. Соответственно снизилась доходность недвижимости. В 2024 и 2025 годах рынок всей недвижимости находится под воздействием отрицательных внешних факторов, что никак не будет способствовать его активному развитию. И даже после того как стране удастся развернуть экономику вспять, реабилитация всех ее отраслей, налаживание новых деловых связей, возрождение бизнеса займет более двух лет. Однако, земельные участки находятся в точке «замирания», где невозможно предсказать точную тенденцию к развитию спроса на них. Возможности к реализации различных типов объектов недвижимости на них расширяет границы заинтересованности потенциальных инвесторов, не смотря на затраты, связанные с возможным переоформлением назначения участка.

4. Социально-экономическое положение Ульяновской области в 2025 году

По итогам первого полугодия 2025 года можно отметить следующие показатели социально-экономического положения Ульяновской области:

Индекс промышленного производства составил 113,5%. Драйвером роста выступили отрасли оборонно-промышленного комплекса, авиастроение, производство напитков, резиновых, пластмассовых и бумажных изделий, одежды, а также химическая промышленность и деревообработка.

Темп роста отгрузки товаров собственного производства, выполненных работ и услуг за январь-июнь 2025 года составил 111,6% к уровню аналогичного периода прошлого года.

Оборот организаций по основным видам экономической деятельности за шесть месяцев составил 693,2 млрд рублей, это на 10,2% выше уровня первого полугодия 2024 года.

Сельскохозяйственные организации Ульяновской области по сравнению с первой половиной 2024 года увеличили производство мяса на 6,8% и куриных яиц на 2,6%.

По росту заработной платы регион вышел на четвертое место в Приволжском федеральном округе. За январь-май 2025 года номинальная средняя заработная плата составила 65 371 рубль, а темп роста к январю-маю 2024 года — 118,5%.

Уровень безработицы в Ульяновской области остаётся исторически низким — 1,6%.

Согласно прогнозу социально-экономического развития региона до 2028 года, темпы роста промышленного производства до 2028 года будут превышать среднероссийский показатель на 1–2 процентных пункта. Рост валового регионального продукта прогнозируется с темпами выше среднероссийских — не менее 103% в год, с небольшим замедлением в 2026 году.

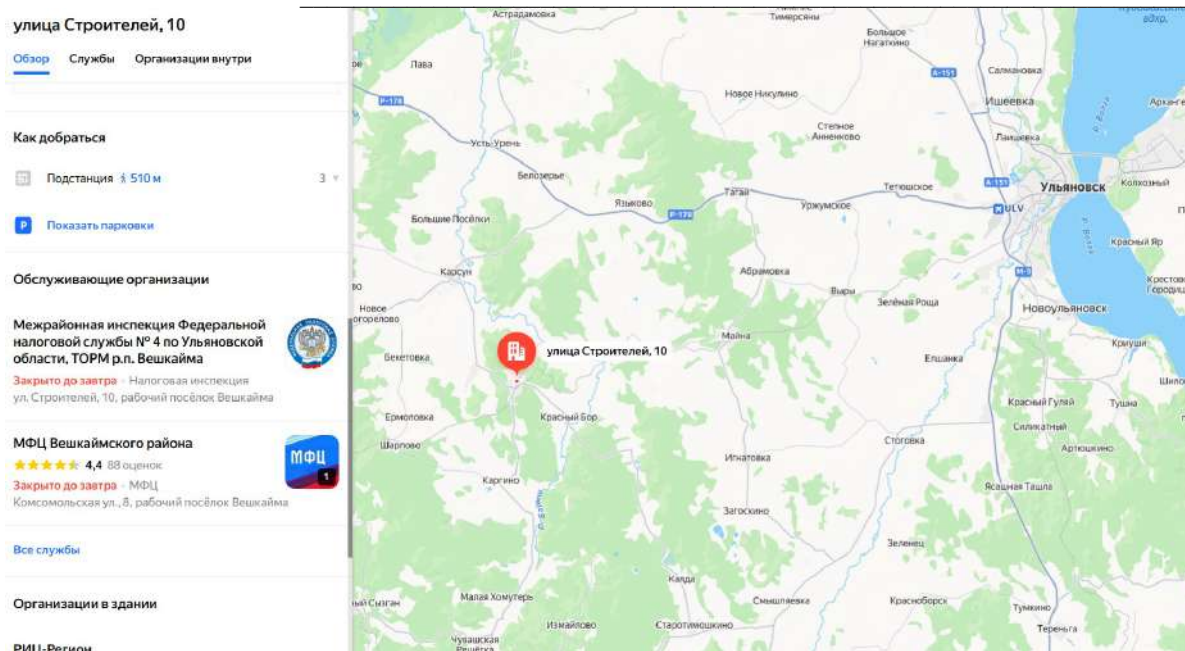
Источник: ulfond73.ru

5. Описание оцениваемого имущества

Описание объекта оценки осуществлено на основании документов, представленных Заказчиком:

№	Адрес	ОБЪЕКТ	Площадь	Кадастровый /условный номер	Материал стен	Этажность	Год постройки
1	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10Б	Нежилое здание	319,20	73:03:050106:501	Кирпичные	1	1987
						 	
2	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рп.Вешкайма, улица Строителей, здание 10В	Здание проходной	10,20	73:03:050106:502	Кирпичные	1	1987
						 	

3	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10, пом. 16 на 1 этаже и 1-10 на 2 этаже	Помещение	171,4	73:03:050106:504	-	1-2	-
							
4	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10А	Здание гаража	382	73:03:050106:499	Кирпичные	1	1987
							



Возможен подъезд по асфальтовой дороге круглогодично.
Фотографии приложены к отчету.

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно требованиям ФСО при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости 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.

Критерий физической возможности: физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности: законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической целесообразности: все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Объект оценки – нежилые здания. Окружено объектами производственного и административного назначения. Использование по текущему назначению – в качестве коммерческого нежилого объекта является максимально эффективным.

Таким образом, наилучшим способом использования объекта оценки является его текущее использование в качестве объекта коммерческого объекта по индустриальному назначению.

7. Методология оценки

7.1. Краткое описание подходов к оценке

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Согласно ФСО Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно ФСО:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

7.2. Затратный подход

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель

никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем зданий и сооружений, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

Основными методами затратного подхода являются метод прямого воспроизводства и метод замещения.

Метод прямого воспроизводства состоит в определении стоимости воспроизводства с дальнейшим вычитанием суммы износа (обесценения) и, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможное, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

Метод замещения состоит в определении стоимости замещения с дальнейшим вычитанием суммы износа (обесценения), и, как правило, применяется для определения стоимости замещение объекта, который построен (строится) по типичному проекту, или при условии экономической нецелесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Во время применения этих методов используются исходные данные об объекте оценки, информация о воспроизводстве или замещении объекта оценки или подобного имущества в современных ценах или среднестатистические показатели, которые обобщают условия его воспроизводства или замещения в современных ценах.

С помощью методов прямого воспроизводства и замещения определяется остаточная стоимость замещения (воспроизводства) объекта оценки.

Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) состоит из остаточной стоимости замещения (воспроизводства) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

Затратный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1. определение рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании;
2. определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения земельных улучшений;
3. расчет величины износа (обесценения) земельных улучшений;
4. определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки, как разности между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенной на величину рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) при существующем использовании.

7.2.1 Определение стоимости прав на земельный участок

Рыночная стоимость земли, основанная на понятии «наиболее эффективного

использования», выражает полезность и неизменность земли в контексте рыночных отношений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется для участка земли как свободного (если стоимость свободного участка больше стоимости земли с улучшениями), так и для участка земли с существующими улучшениями (если стоимость собственности с улучшениями больше стоимости участка без улучшений).

В соответствии с проведенным анализом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка - это текущее использование земельного участка, то есть, в качестве земель производственного назначения, которое даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал и при выборе сопоставимых объектов.

7.2.2. Оценка стоимости воспроизводства или замещения

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на воспроизводство или на замещение аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства;
- обобщенные данные из средств массовой информации, включая интернет-сайты, о затратах на замещение.

Восстановительная стоимость строительства объекта рассчитывается в текущих ценах как новой, без учета накопленного износа и соотношенная к дате оценки.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристиках и т.д.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизводства», поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

В зависимости от цели оценки существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы

- метод разбивки по компонентам
- метод количественного обследования

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м³ строительного объема, 1м² покрытия, 1 м² общей площади и т.д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} \times N$$

где: CC - стоимость строительства;

C_{in} - стоимость единицы потребительских средств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

Определение величины прибыли предпринимателя

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом затрат на воспроизводство или на замещение и затрат на приобретение прав на земельный участок.

В настоящем отчете прибыль предпринимателя не определялась.

Определение величины накопленного износа

Накопленный износ определяется, как снижение стоимости улучшений и оборудования вследствие воздействия различных факторов.

Накопленный износ включает: физический износ, функциональное и экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ

Физический износ материальных объектов, входящих в состав Объекта оценки, устанавливается методами, стандартно применяемыми для оценки физического износа зданий, сооружений, оборудования.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных

мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Более доступными следует признать методы, основанные на визуальном осмотре объектов и их поэлементном анализе. Эти методы не позволяют обнаружить скрытые дефекты, что снижает их достоверность. Тем не менее, они достаточно полно отражают состояние объектов оценки и обычно используются, когда оценивается рыночная стоимость недвижимости и сооружений.

Также при оценке сложных объектов недвижимости, когда визуальный анализ не позволяет достаточно надежно установить фактическое состояние объекта и его остаточный ресурс, распространение получил метод срока жизни. В соответствии с этим методом процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни. При этом, если условия эксплуатации оцениваемых объектов стандартные и соответствуют установленным требованиям, то эффективный возраст можно считать равным фактическому сроку эксплуатации. В качестве срока экономической жизни в этом случае можно принять срок, соответствующий нормам амортизации. Тогда величина износа рассчитывается, как произведение фактического срока эксплуатации на норматив амортизационных отчислений при условии линейной модели амортизации.

Физический износ объектов недвижимого имущества произведен методом срока жизни, исходя из средних нормативных сроков службы объектов и их эффективного возраста.

Функциональное устаревание - несоответствие технологическому стандарту оснащения для данной местности. Рассчитывается как затраты на приведение соответствия требуемому уровню СТО.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиком как "потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов".

Признаки функционального износа – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим и предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;

- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов, - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды, газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Экономическое (внешнее) устаревание может быть вызвано изменением дорожной сети, появлением новых объектов, создающих прямую конкуренцию Объекту оценки, и другими причинами.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

7.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью.

Этапы сравнительного подхода:

- изучение рынка;
- сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
- сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
- корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;
- установление стоимости объекта оценки.

7.3.1. Выбор элементов сравнения

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (согласно ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

7.3.2. Методы сравнения

Для расчета стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом используется множество различных методов:

- общая группировка;
- метод восстановительной стоимости по аналогам и метод сравнения;
- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета;
- статистические методы.

Метод парных продаж: под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета: основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

В данном случае использовался метод сравнения продаж.

7.3.3. Внесение корректировок

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная — если хуже.

7.3.4. Итоговые результаты

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7.4. Доходный подход

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона

Доходный подход используется при определении:

- инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;
- рыночной стоимости

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потока дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования

за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину

- Потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих

- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в действие

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации доходов:

- 1) определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

- 2) расчет ставки капитализации;

- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) на коэффициент капитализации.

7.5. Согласование результатов

Различными методами в рамках различных подходов Оценщик находит несколько ориентиров рыночной стоимости имущества.

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

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется ряд критериев, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной задачи настоящей оценки.

Затем проводится согласование результатов.

Отбор подходов оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование

результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В результате анализа данных, предоставленных Заказчиком, а так же информации, находящейся в открытом доступе на дату составления отчета, Оценщиком было решено отказаться от использования от затратного и доходного подходов для зданий ввиду их неудовлетворительного состояния и отсутствия рынка аренды сравнимых объектов.

8.Определение рыночной стоимости

8.1 Сравнительный подход

Расчет стоимости объектов оценки произведен методом сравнения продаж.

Применение данного метода предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости прав собственности на объект недвижимости;
- определение цен продаж подобных прав для объектов недвижимости - аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от объекта оценки;
- обоснование и расчет стоимости права собственности на объект оценки с помощью программы статистических расчетов.

8.1.1. Выбор основных факторов стоимости

В разделе 7.3.1. данного отчета указывался значительный перечень факторов стоимости объектов недвижимости.

В данном случае, в качестве аналогов Оценщиком выбирались помещения и здания в Ульяновской области.

Были выбраны следующие параметры, влияющие на стоимость объектов оценки:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

8.1.2 Выбор аналогов для зданий

В ходе обзора рынка предложений административно-торговых зданий были выбраны по 3 объекта-аналога, предлагаемые к продаже на дату оценки, наиболее соответствующие объекту оценки по основным параметрам, расположенные в непосредственной близости к объекту оценки.

Описание аналогов приведено в таблице:

Для к.н. 73:03:050106:499:

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	1 кв.м.	Состояние	Тип	Назначение	Источник
1	Ульяновская область, Вешкайма рп, ул. Назарова, 33	125,70	679 283,00	5 404,00	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/305530025/
2	Ульяновская область, Барыш, ул. Строителей, 9/8	403,00	2 000 000,00	4 962,78	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/295773017/
3	Ульяновская область, Барыш, ул. Бебеля, 17Д	450,00	2 200 000,00	4 888,89	Плохое	Помещение	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/298479577/

Для прочих объектов:

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	1 кв.м.	Состояние	Тип	Назначение	Источник
1	Ульяновская область, Вешкайма рп, ул. Назарова, 33	125,70	679 283,00	5 404,00	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/305530025/
2	Ульяновская область, Барыш, ул. Строителей, 9/8	403,00	2 000 000,00	4 962,78	Плохое	Здание	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/295773017/
3	Ульяновская область, Барыш, ул. Бебеля, 17Д	450,00	2 200 000,00	4 888,89	Плохое	Помещение	Свободное коммерческое	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/298479577/

Анализ выбранных объявлений о продаже объектов проводился, исходя из предположения, что вся информация, указанная в них, соответствует действительности.

8.1.3 Внесение корректировок

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между

объектами оценки и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Качество прав

Качество прав на здание

На все объекты-аналоги, как и объекты оценки, оформлено право собственности, соответственно, корректировка не вводилась.

Поправка на различие в виде использования

Возможное использование выбранных объектов-аналогов соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, поэтому корректировка не вносилась.

Условия финансирования

Не была выявлена возможность осуществления платежей по сделкам с объектами-аналогами полностью или частично не деньгами, а эквивалентом денежных средств (то есть с уменьшением суммы наличных денег, участвующих в сделке).

Поэтому поправка на условия финансирования в данном случае не вводилась.

Условия рынка

Поправка на торг

Ко всем объектам-аналогам была применена поправка на торг в размере 15% - средняя по производственному сегменту.

Описание в п.3.6 данного отчета.

Дата продажи

Цены предложений объектов-аналогов уточнялись на дату оценки, все аналоги предлагались к продаже в апреле-ноябре 2025 года. Поправка не применялась.

Месторасположение

Объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки и на одном удалении от центра и в сравнимых по экономическому развитию городах.

Описание в п.3.6 данного отчета.

Физические характеристики

Корректировка на физическое состояние

Объекты аналоги имеют плохое состояние, как и объект оценки. Корректировка не вводилась.

Корректировка на коммуникации

К объектам-аналогам, так же как и объекту-аналогу подведены все коммуникации, поэтому поправка на коммуникации не вносилась.

Тип объекта

Объект оценки – нежилое здание. Объекты – аналоги представляют из себя так же здания. Корректировка для объектов-помещений составила $1,1 = 1/0,91$.

Описание в п.3.6 данного отчета.

Корректировка на площадь*Корректировка на площадь строений*

В качестве аналогов использовались здания различной площади. Объект оценки входит в другую группу по площади. Корректировка вводилась в соответствии с формулой для производственных объектов.

Описание в п.3.6 данного отчета.

Далее в табличном варианте представлен расчет с учетом приведенных корректировок:

Для 73:03:050106:501:

№	ОО	1	2	3
Адрес	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10Б	Ульяновская область, Вешкайм а рп, ул. Назарова, 33	Ульяновская область, Барыш, ул. Строителей, 9/8	Ульяновская область, Барыш, ул. Бебеля, 17Д
Площадь, кв.м.	319,20	125,70	403,00	450,00
Стоимость, руб.		679 283,00	2 000 000,00	2 200 000,00
1 кв.м.		5 404,00	4 962,78	4 888,89
Состояние	Плохое	Плохое	Плохое	Плохое
Тип	Здание	Здание	Здание	Помещение
Назначение	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое
Источник		https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/305530025/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/295773017/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/298479577/
Торг		0,85	0,85	0,85
Площадь		0,79	1,06	1,09
Состояние		1,00	1,00	1,00
Тип		1,00	1,00	0,87
Назначение		1,00	1,00	1,00
ИТОГО		0,67	0,90	0,81
Стоимость 1 кв.м.		3 638,75	4 471,51	3 939,45
Среднее	4 002,04			
ИТОГО ЕОН	1 277 449,59			
ИТОГО ЗДАНИЕ	1 111 381,14			

Для 73:03:050106:502:

№	ОО	1	2	3
Адрес	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское,	Ульяновская область, Вешкайм а рп, ул. Назарова, 33	Ульяновская область, Барыш, ул. Строителей, 9/8	Ульяновская область, Барыш, ул. Бебеля, 17Д

	рп.Вешкайма, улица Строителей, здание 10В			
Площадь, кв.м.	10,20	125,70	403,00	450,00
Стоимость, руб.		679 283,00	2 000 000,00	2 200 000,00
1 кв.м.		5 404,00	4 962,78	4 888,89
Состояние	Плохое	Плохое	Плохое	Плохое
Тип	Здание	Здание	Здание	Помещение
Назначение	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое
Источник		https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/305530025/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/295773017/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/298479577/
Торг		0,85	0,85	0,85
Площадь		1,87	2,51	2,58
Состояние		1,00	1,00	1,00
Тип		1,00	1,00	0,87
Назначение		1,00	1,00	1,00
ИТОГО		1,59	2,13	1,91
Стоимость 1 кв.м.		8 606,33	10 575,97	9 317,54
Среднее	9 465,57			
ИТОГО ЕОН	96 548,77			
ИТОГО ЗДАНИЕ	83 997,43			

Для 73:03:050106:504:

№	ОО	1	2	3
Адрес	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10, пом. 16 на 1 этаже и 1-10 на 2 этаже	Ульяновская область, Вешкайма рп, ул. Назарова, 33	Ульяновская область, Барыш, ул. Строителей, 9/8	Ульяновская область, Барыш, ул. Бебея, 17Д
Площадь, кв.м.	171,4	125,70	403,00	450,00
Стоимость, руб.		679 283,00	2 000 000,00	2 200 000,00
1 кв.м.		5 404,00	4 962,78	4 888,89
Состояние	Плохое	Плохое	Плохое	Плохое
Тип	Здание	Здание	Здание	Помещение
Назначение	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое
Источник		https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/305530025/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/295773017/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/298479577/
Торг		0,85	0,85	0,85
Площадь		0,93	1,24	1,27
Состояние		1,00	1,00	1,00
Тип		1,15	1,15	1,00
Назначение		1,00	1,00	1,00
ИТОГО		0,90	1,21	1,08
Стоимость 1 кв.м.		4 885,92	6 004,10	5 289,68
Среднее	5 373,72			

ИТОГО Помещение	921 054,80			
------------------------	-------------------	--	--	--

Для 73:03:050106:499:

№	ОО	1	2	3
Адрес	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10А	Ульяновская область, Вешкайма рп, ул. Труда, 15А	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, Самарская ул., 2А	Ульяновская обл., Инзенский р-н, Инзенское городское поселение, Инза, ул. Мизинова, 17
Площадь, кв.м.	382	540,10	220,00	313,00
Стоимость, руб.		1 050 000,00	400 000,00	490 000,00
1 кв.м.		1 944,08	1 818,18	1 565,50
Состояние	Плохое	Плохое	Плохое	Плохое
Тип	Здание	Здание	Здание	Здание
Назначение	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое	Свободное коммерческое
Источник		https://ulyanovsk.cian.ru/sale/commercial/320225455/	https://www.avito.ru/inza/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_220_m_7529799509?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJrcW9mUXd5cFhaUWJCbXUxIjt9V_oFST8AAAA	https://www.avito.ru/inza/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_313_m_4094800360?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJjUWwxb1NiajVXVVduRUtiIjt9dkgR4T8AAAA
Торг		0,85	0,85	0,85
Площадь		1,09	0,87	0,95
Состояние		1,00	1,00	1,00
Тип		1,00	1,00	0,87
Назначение		1,00	1,00	1,00
ИТОГО		0,93	0,74	0,70
Стоимость 1 кв.м.		1 801,93	1 346,31	1 101,44
Среднее	1 387,65			
ИТОГО ЕОН	530 083,59			
ИТОГО ЗДАНИЕ	461 172,72			

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,30	0,16
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,30	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,29	0,13

*Из стоимость единого объекта недвижимости для зданий была исключена стоимость земельного участка, рассчитанная в размере 0,87 от ЕОН.

Источник информации: *Statrielt.ru* июль 2025г.

9. Итоги**9.1. Обобщение результатов**

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

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

В рамках данной оценки проведен один метод сравнительного подхода. Согласование не требуется.

Сведем в таблицу итоги:

№	Адрес	ОБЪЕКТ	Кадастровый номер	С	Д	З	ИТОГО	Округленно, руб.
1	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10Б	Нежилое здание	73:03:050106:501	1 111 381,14	*	*	1 111 381,14	1 111 000,00
2	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рп.Вешкайма, улица Строителей, здание 10В	Здание проходной	73:03:050106:502	83 997,43	*	*	83 997,43	84 000,00
3	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10, пом. 16 на 1 этаже и 1-10 на 2 этаже	Помещение	73:03:050106:504	921 054,80	*	*	921 054,80	921 000,00
4	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10А	Здание гаража	73:03:050106:499	461 172,72			461 172,72	461 000,00
	ИТОГО			2 577 606,08	-	-	2 577 606,08	2 577 000,00

9.2. Результаты оценки

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, Оценщик пришел к заключению о том, что на «24» ноября 2025г. рыночная стоимость оцениваемой недвижимости составляет:

2 577 000 (Два миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч) рублей, в т.ч.:

№	Адрес	ОБЪЕКТ	Площадь	Кадастровый/усл овный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10Б	Нежилое здание	319,20	73:03:050106:501	1 111 000,00
2	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рп.Вешкайма, улица Строителей, здание 10В	Здание проходной	10,20	73:03:050106:502	84 000,00
3	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10, пом. 16 на 1 этаже и 1-10 на 2 этаже	Помещение	171,4	73:03:050106:504	921 000,00
4	Ульяновская область, муниципальный район Вешкаймский, городское поселение Вешкаймское, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей, здание 10А	Здание гаража	382	73:03:050106:499	461 000,00

Доверительный интервал, по мнению Оценщика, составляет 20% от рыночной стоимости оцениваемого имущества.

9.3. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



Лобов В.А.

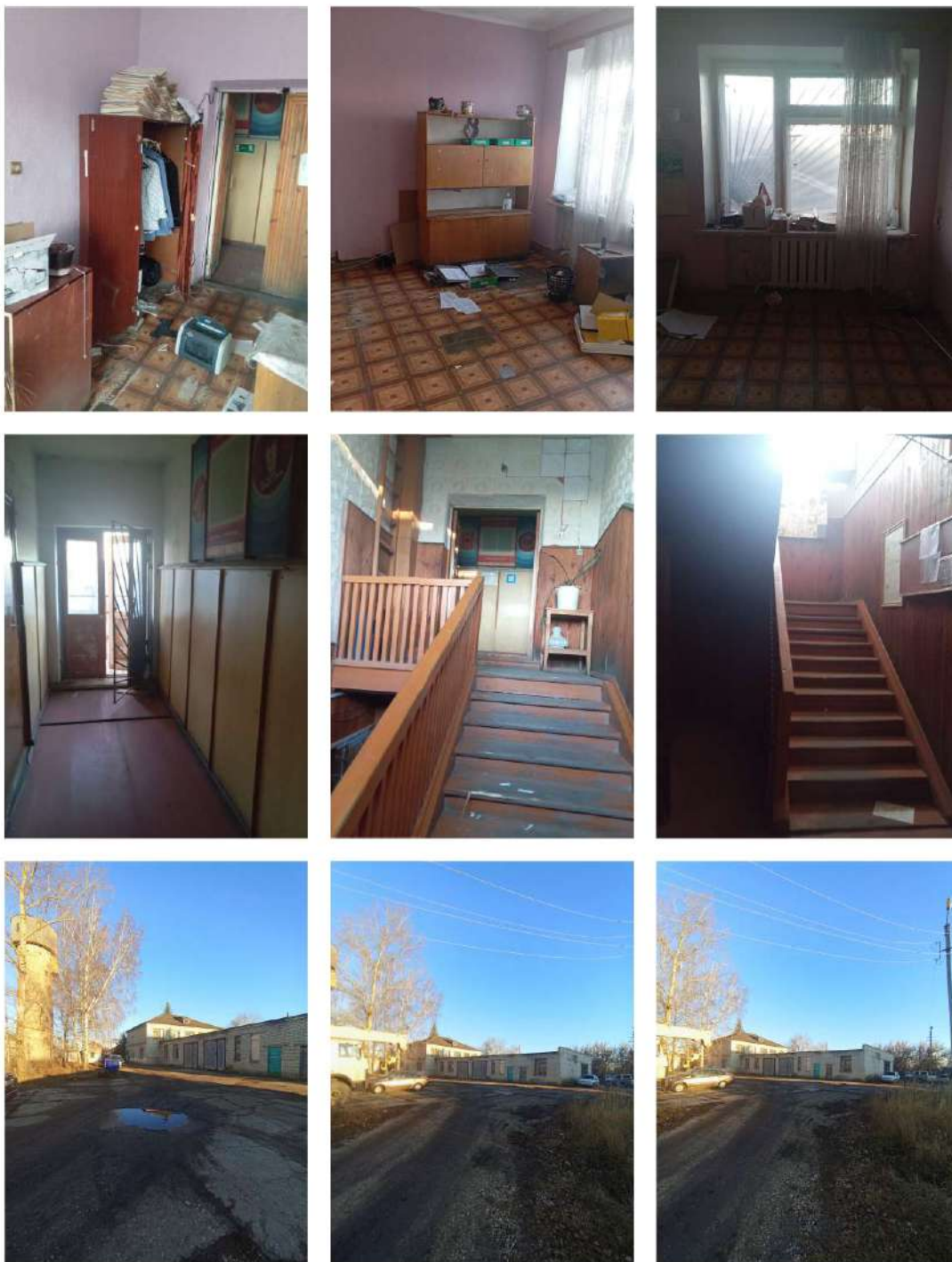
10. Приложения

1. Фотографии объекта оценки
2. Выписка ЕГРН
3. Прочая техническая документация
4. Аналоги из сети Интернет для расчетов
5. Разрешительные документы оценщика
















Офис филиала публично-правовой компании "Террадата" по Ульяновской области (г.Ульяновск, ул.Колысая, д.50/1)

полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.08.2025, поступившего на рассмотрение 08.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.08.2025г. № КУВИ-001/2025-152859440			
Кадастровый номер:	73-03-050106-501		
Номер кадастрового квартала:	73-03-050106		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.07.2025		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Ульяновская область, Вешкаймский р-н, р.п. Вешкайма, ул. Строителей		
Площадь:	319,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	14897102,3		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73-03-050106-18		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	73-03-050106-62		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости из состава единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары электронной подписи Идентификационный номер государственной регистрации кадастра и картографии Дисквалификация: с 07.04.2024 по 09.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.08.2025г. № КУВИ-001/2025-152859440			
Кадастровый номер:	73-03-050106-501		
Сведения об включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Котов Максим Сергеевич, № 0704, в СРО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "ПОВОЛЖСЬЯ", СНИЛС 12663129550, договор на выполнение кадастровых работ от 27.11.2024 № 239, дата завершения кадастровых работ: 02.07.2025		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Стефанья Татьяна Николаевна, действующий(ая) на основании документа ** МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН" УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключевой пары электронной подписи Идентификационный номер государственной регистрации кадастра и картографии Дисквалификация: с 07.04.2024 по 09.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
08.08.2025г. № КУВН-001/2025-152859440		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:		73-03-050106-501
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ВЕШКАЙМСКОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ" МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН" УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 7309008946, ОГРН: 1217300066021
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Хозяйственное ведение 73-03-050106-501-73/029/2025-2 30.07.2025 14:30:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Муниципальное образование «Вешкаймское городское поселение» Вешкаймского района Ульяновской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Собственность 73-03-050106-501-73/029/2025-1 21.07.2025 09:41:38
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сторона: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ Филиал: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ Адрес: Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 10/11, стр. 10	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
08.08.2025г. № КУВН-001/2025-152859440		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:		73-03-050106-501
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Провозглашения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сторона: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ Филиал: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ Адрес: Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 10/11, стр. 10	


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.08.2025г. № КУВИ-001/2025-152859440			
Кадастровый номер: 73:03:050106:501			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
08.08.2025г. № КУВИ-001/2025-152859440							
Кадастровый номер: 73:03:050106:501							
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-73							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	477782.33	1370350.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	477798.86	1370371.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	477788.39	1370379.74	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	477771.77	1370358.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	477782.33	1370350.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ						ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Знание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7
08.08.2025г. № КУ ВП-001/2025-152859440						
Кадастровый номер:				73:03:050106:501		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: ТЗ.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определены координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Сертификат: 0000001810218449912179027030 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Подписанная: 2025.12.10 10:30:23	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

0103 филиала публично-правовой компании "Токскастро" по Ульяновской области (г.Ульяновск, ул.Копылова, д.50/1)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.08.2025, поступившего на рассмотрение 08.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

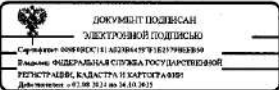
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.08.2025г. № КУВИ-001/2025-152859453			
Кадастровый номер:	73-03-050106-502		
Номер кадастрового квартала:	73-03-050106		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.07.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Ульяновская область, Вешкаймский р-н, р.п. Вешкайма, ул. Строителей		
Площадь:	10,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	77170,75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73-03-050106-18		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	73-03-050106-62		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав одного недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александр Александрович Специалист Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 10-01-2024 в 21:19:20	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.08.2025г. № КУВИ-001/2025-152859453			
Кадастровый номер:	73-03-050106-502		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Котов Максим Сергеевич, № 0704, в СРО АКИ "Поволжье", СНИЛС 12663129550, договор на выполнение кадастровых работ от 27.11.2024 № 239, дата завершения кадастровых работ: 02.07.2025		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Средняя Татьяна Николаевна, действующий(ая) на основании документа " МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН" УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ		

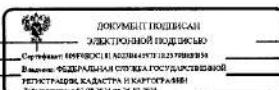
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Александр Александрович Специалист Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 10-01-2024 в 21:19:20	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7
08.08.2025г. № КУВН-001/2025-152859453			
Кадастровый номер:		73:03:050106:502	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:60	Условные обозначения:		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключей и алгоритм электронной подписи Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.08.2014 по 31.03.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
08.08.2025г. № КУВН-001/2025-152859453						
Кадастровый номер:			73:03:050106:502			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-73						
Номер точки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определенных координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y	Радиус, м		Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	477815.81	1370374.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477813.45	1370376.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477810.29	1370372.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477812.85	1370371.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	477815.81	1370374.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключей и алгоритм электронной подписи Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.08.2014 по 31.03.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

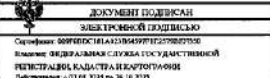
Лист 2

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1. 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 7	
08.08.2025г. № КУ ВП-001/2025-152859453							
Кадастровый номер:				73:03:050106:502			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат 73.1							
Номера характерных точек контура	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y	Z		N1	N2	
1	2	3	4		5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

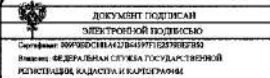
ПОЛНОЕ ИЛИ СКОРАЧЕННОЕ ИМЯ И ОТЧЕЧЬЕ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Система безопасности информации Подпись: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Деловые процессы: + 0748 700440 20 18 2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.09.2025г.			
Кадастровый номер:		73:03:050106:504	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ВЕШКАЙМСКОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ" МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН" УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 7309008946, ОГРН: I21730006021
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 73-03-050106-504-73/029/2025-2 15.09.2025 15:13:21
3	Документы-основания	3.1	Договор, № 2, выдан 25.06.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование "Вешкаймское городское поселение"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 73-03-050106-504-73/029/2025-1 02.09.2025 12:13:13
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

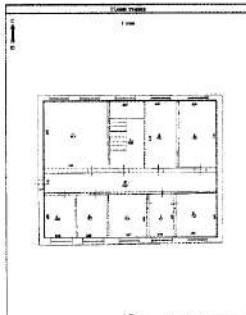

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 <p>Сироткин БОРИС НИКОЛАЕВИЧ Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.04.2024 по 26.10.2025</p>	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.09.2025г.			
Кадастровый номер:		73:03:050106:504	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 <p>Сироткин БОРИС НИКОЛАЕВИЧ Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 03.04.2024 по 26.10.2025</p>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.09.2025г.			
Кадастровый номер: 73:03:050106:504		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.09.2025г.			
Кадастровый номер: 73:03:050106:504		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1:200			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области
Ульяновская область, город Ульяновск, ул. Советская, 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

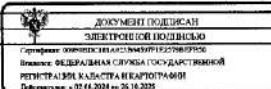
Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.07.2025г.			
Кадастровый номер:	73-03-050106-499		
Номер кадастрового квартала:	73-03-050106		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Ульяновская область, р-н Вешкаймский, р.п. Вешкайма, ул. Строителей		
Площадь, м ² :	382		
Назначение:	Игелное		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства):	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73-03-050106-18		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа электронной подписи: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.04.2024 по 26.10.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------


Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.07.2025г.			
Кадастровый номер:	73-03-050106-499		
Получатель выписки:	МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН" УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ВЕШКАЙМСКОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ" МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН" УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ. 7305068946		


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа электронной подписи: Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.04.2024 по 26.10.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

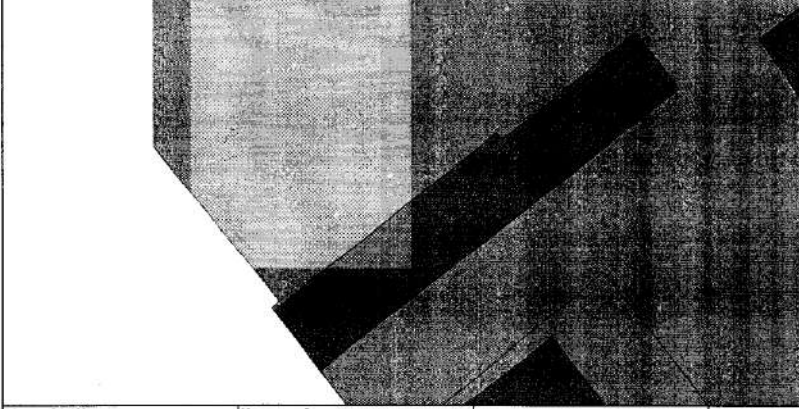

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
04.07.2025г.		
Кадастровый номер:		73-03-050106-499
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ВЕШКАЙМСКОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ" МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН" УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 7309008946, ОГРН: 121730006021
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Хозяйственное владение 73-03-050106-499-73/029/2025-2 04.07.2025 13:29:08
3	Документы-основания	3.1 Решение Совета депутатов Муниципального образования "Вешкаймское городское поселение" Вешкаймского района Ульяновской области, № 32/177, выдан 23.06.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Муниципальное образование "Вешкаймское городское поселение" Вешкаймского района Ульяновской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2 Собственность 73-03-050106-499-73/029/2025-1 02.07.2025 15:45:26
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Ссылка на объект: 1030305010649973029 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ Действителен с 02.08.2014 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
04.07.2025г.		
Кадастровый номер:		73-03-050106-499
6	Заявленное в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Ссылка на объект: 1030305010649973029 Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ Действителен с 02.08.2014 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Этап:			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
04.07.2025г.			
Кадастровый номер:		73:03:050106:499	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Серия: 06/005/2014/00000000000000000000 Выпуск: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.04.2014 по 26.10.2024			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН здания (вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном падеже)
Дата подготовки технического плана: <u>01.07.2025</u> (число, месяц, год)
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Вешкаймский р-н, рп. Вешкайма, ул. Строителей
2. Сведения о заказчике кадастровых работ
В отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица –
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) –
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность –
адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания –
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления: полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование <u>МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН" УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ</u>
основной государственный регистрационный номер <u>1027300769022</u>
идентификационный номер налогоплательщика <u>7305000456</u>
В отношении иностранного юридического лица: полное наименование –
страна регистрации (инкорпорации) –
3. Сведения о кадастровом инженерере
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) <u>Котов Максим Сергеевич</u>
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): <u>311732609500022</u>
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>12663129550</u>
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр <u>0704 от 29.06.2016г.</u>
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>СРО Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья</u>
Контактный телефон <u>+79603678888</u>
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>РФ, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Красноармейская, д.133, кв.9, goskadastr86@mail.ru</u>
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица <u>ИП Котов М.С., 432027, Ульяновская обл, г Ульяновск, Ленинский р-н, ул Радищева, д 148А, оф 3</u>
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы <u>Договор подряда на выполнение кадастровых работ №239 от 27.11.2024 г.</u>

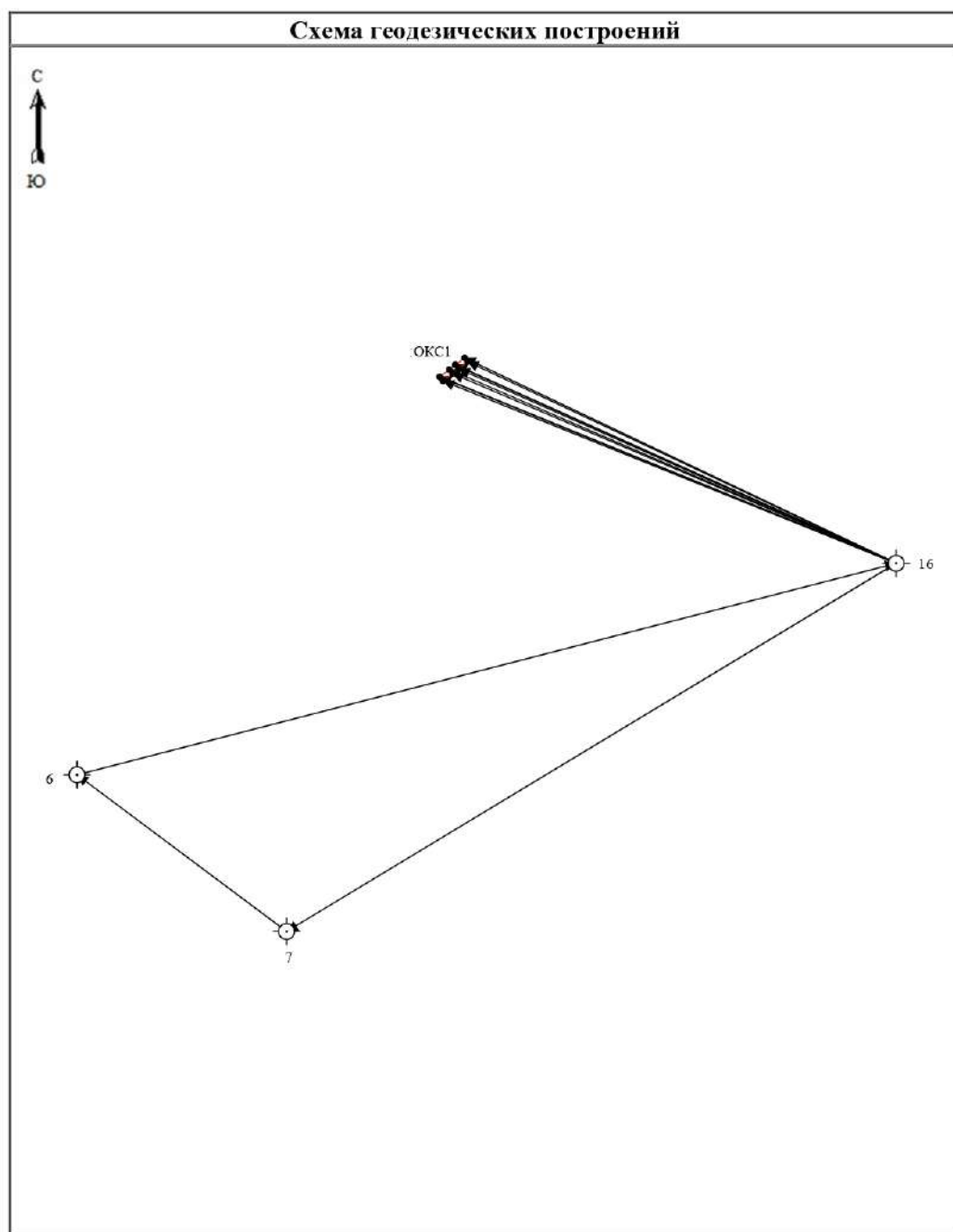
Исходные данные										
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:										
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения					
1	2	3	4	5	6					
1	Декларация об объекте недвижимости	11.12.2024	б/н	Декларация об объекте недвижимости	Декларация ГАРАЖ1.pdf					
2	Решение	09.10.2023	2/14	Решение	РСД № 2-14 от 09.10.2023.pdf					
3	Выписка	26.11.2024	206	Выписка	выписка гараж.pdf					
4	Выписка из ЕГРН	27.11.2024	КУВИ-001/2024-287564391	Выписка из ЕГРН	Выписка ЗУ.pdf					
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений										
1. Сведения о пунктах геодезической сети:										
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования 01.07.2025				
				X	Y	наружно го знака	центра пункта	марки центра пункта		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	государственная геодезическая сеть сгущения, ОМС 2	6, Без знака	МСК-73, зона 1	477087.40	1369690.38	сохранился	сохранился	сохранился		
2	государственная геодезическая сеть сгущения, ОМС 2	16, Без знака	МСК-73, зона 1	477440.34	1371056.92	сохранился	сохранился	сохранился		
3	государственная геодезическая сеть сгущения, ОМС 2	7, Без знака	МСК-73, зона 1	476826.04	1370040.10	сохранился	сохранился	сохранился		
2. Сведения об использованных средствах измерений:										
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)		Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия проверки						
1	2		3	4						
1	Аппаратура геодезическая спутниковая EFT M3 PLUS		SE11655871	№С-ГСХ/16-09-2024/370908098, выдано 16.09.2024г., действительно до 15.09.2025г.						
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат МСК-73, зона 1										
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

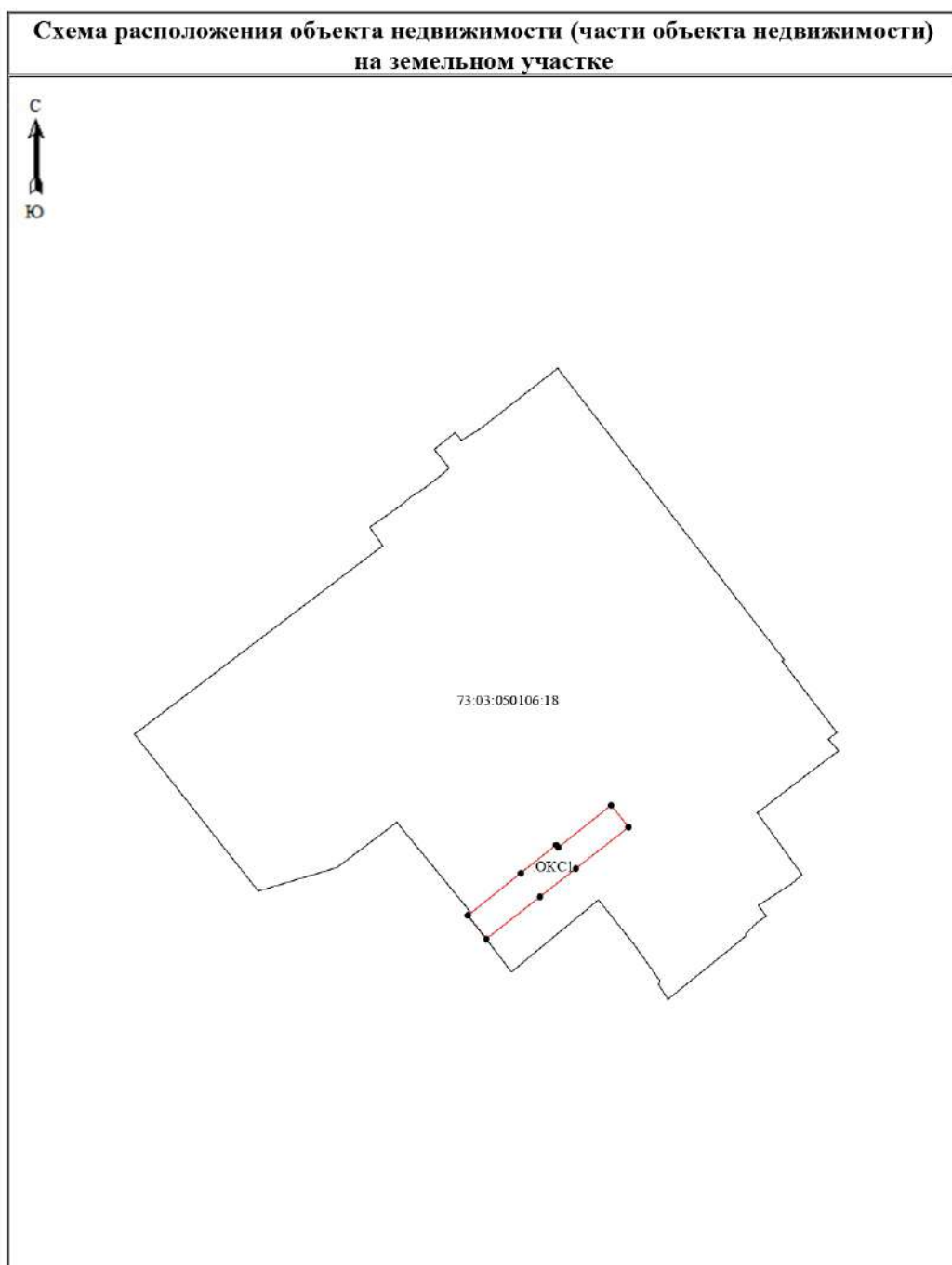
:ОКС1(1)	Наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	477751.78	1370296.20	–	–	0.10	–	–
:ОКС1(1)	Наземный	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	477763.81	1370311.25	–	–	0.10	–	–
:ОКС1(1)	Наземный	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	477771.82	1370321.27	–	–	0.10	–	–
:ОКС1(1)	Наземный	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	477771.06	1370321.87	–	–	0.10	–	–
:ОКС1(1)	Наземный	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	477783.06	1370336.88	–	–	0.10	–	–
:ОКС1(1)	Наземный	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	477776.86	1370341.83	–	–	0.10	–	–
:ОКС1(1)	Наземный	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	477765.05	1370326.81	–	–	0.10	–	–
:ОКС1(1)	Наземный	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	477757.05	1370316.65	–	–	0.10	–	–
:ОКС1(1)	Наземный	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	477745.07	1370301.42	–	–	0.10	–	–
:ОКС1(1)	Наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определенный)	477751.78	1370296.20	–	–	0.10	–	–
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости										
Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м							–			
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м							–			
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства										
Система координат =						Зона № =				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _к), м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
				X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

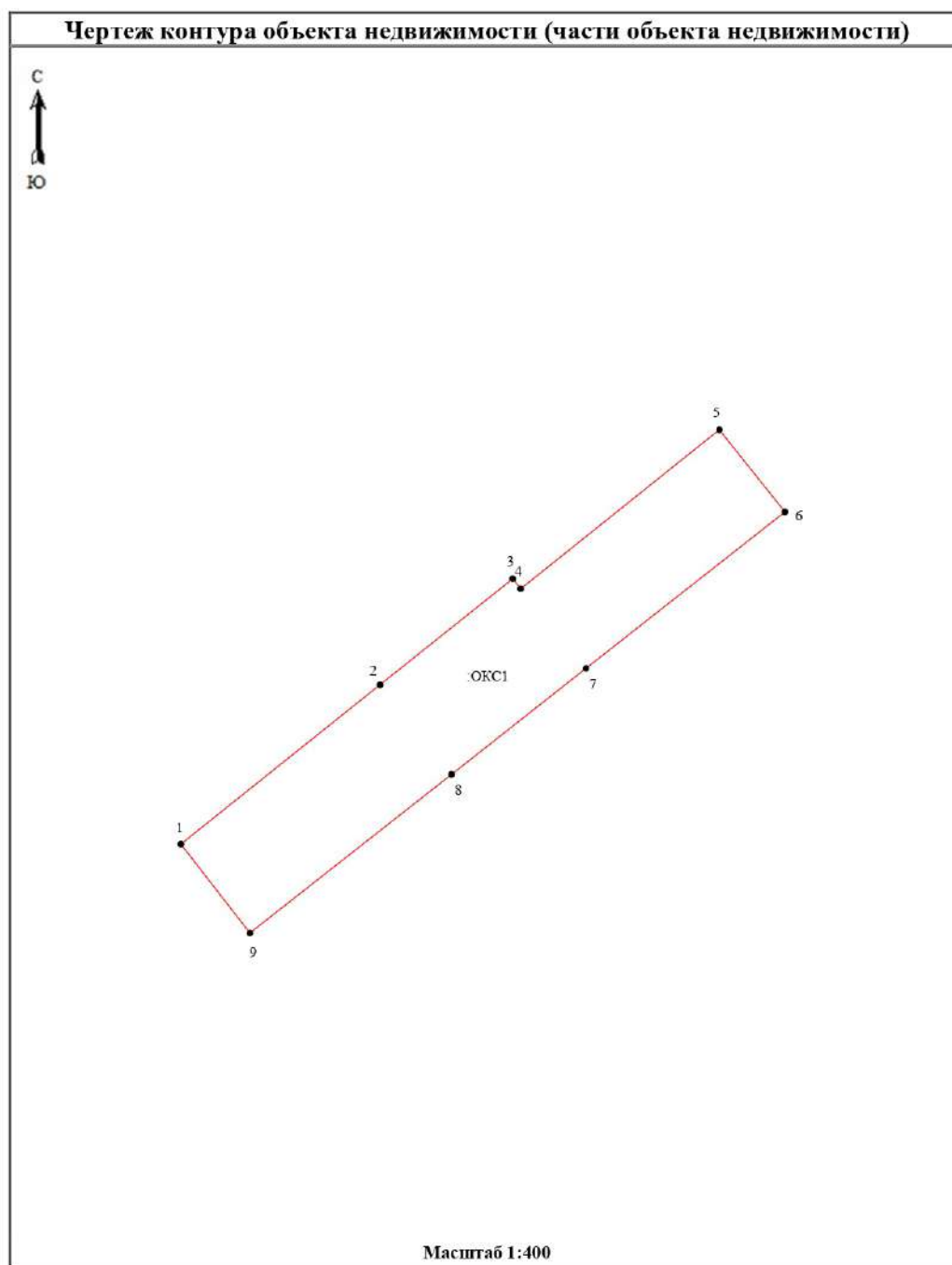
2. Описание местоположения машино-места				
Обозначение машино-места (номер) –				
2.1. Сведения о расстояниях				
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места				
№ п/п специальной метки	№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м	
1	2		3	
–	–		–	
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места				
№ п/п характерной точки границы машино-места	№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м	
1	2		3	
–	–		–	
2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)				
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (М _п), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (М _п), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
–	–	–	–	–
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место				
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М _п), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М _п), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
–	–	–	–	–
Характеристики объекта недвижимости				
№ п/п	Наименование характеристики		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Вид объекта недвижимости		Здание	
2	Кадастровый номер объекта недвижимости		–	
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)		–	
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)		–	
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости		73:03:050106	
5.1	Номера кадастровых округов		–	
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости		–	
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства		73:03:050106:18	
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место		–	

6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	–		
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	–		
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	–		
8	Адрес объекта недвижимости	–		
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Ульяновская область, район Вешкаймский, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей		
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–		
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	–		
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое		
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–		
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	–		
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	–		
13	Количество этажей объекта недвижимости	1		
	в том числе подземных	–		
14	Материал наружных стен здания	Кирпичные		
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	1987		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	–		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	382.0, 0.4		
19	Основная (ые) характеристика(и) сооружения и ее(их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		–	–	–
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	–		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	–		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	–		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или	–		

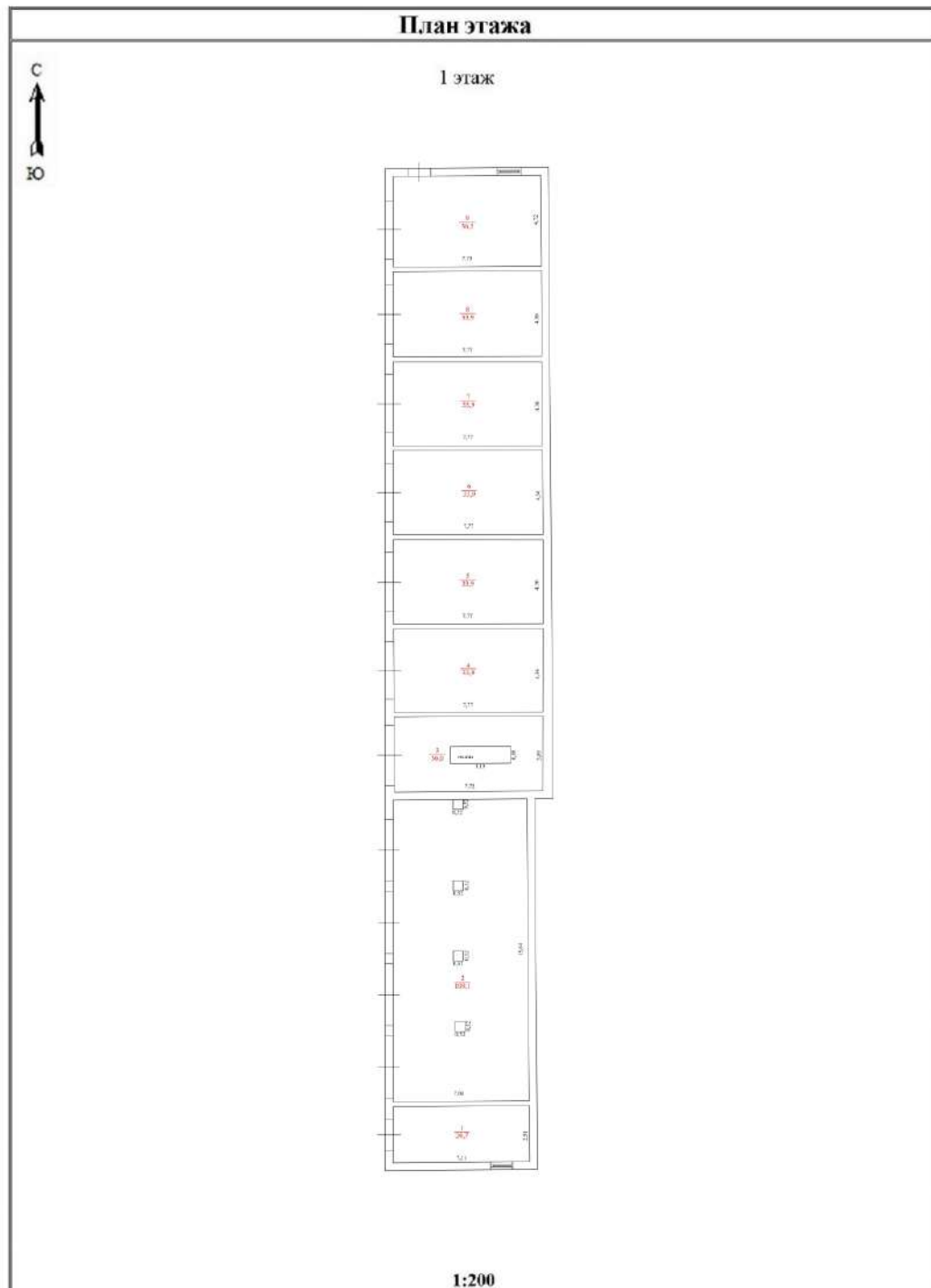
	помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме			
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	–		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		–	–	–
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		–	–	–
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	–		
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–		
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	–		
Заключение кадастрового инженера				
<p>Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Вешкаймский р-н, рп. Вешкайма, ул. Строителей.</p> <p>Назначение объекта недвижимости - нежилое;</p> <p>Общая площадь – 382,0 кв.м.(площадь уточнена, согласно, Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-мест").</p> <p>Количество этажей здания -1;</p> <p>Год завершения строительства - 1987 г.;</p> <p>Материал стен - кирпичные;</p> <p>Здание располагается на земельном участке с кадастровым номером 73:03:050106:18, граница земельного участка установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.</p>				
<p>Подпись и печать кадастрового инженера (при подготовке технического плана в форме бумажного документа):</p> <p>_____</p>				







Условные обозначения:			
№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	Части здания, сооружения:		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	Часть границы:		



Исходные данные								
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:								
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения			
1	2	3	4	5	6			
1	Декларация об объекте недвижимости	11.12.2024	б/н	Декларация об объекте недвижимости	Декларация.pdf			
2	Декларация об объекте недвижимости	11.12.2024	б/н	Декларация об объекте недвижимости	Декларация.pdf			
3	Декларация об объекте недвижимости	11.12.2024	б/н	Декларация об объекте недвижимости	Декларация.pdf			
4	Решение	09.10.2023	2/14	Решение	РСД № 2-14 от 09.10.2023.pdf			
5	Выписка из ЕГРН	19.11.2024	КУВИ-001/2024-281170397	Выписка из ЕГРН	Выписка.pdf			
6	Выписка из ЕГРН	27.11.2024	КУВИ-001/2024-287564391	Выписка из ЕГРН	Выписка ЗУ.pdf			
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений								
1. Сведения о пунктах геодезической сети:								
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования <u>02.07.2025</u>		
				X	Y	Сведения о состоянии		
						наружно го знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	государственная геодезическая сеть сгущения, ОМС 2	6, Без знака	МСК-73, зона 1	477087.40	1369690.38	сохранился	сохранился	сохранился
2	государственная геодезическая сеть сгущения, ОМС 2	16, Без знака	МСК-73, зона 1	477440.34	1371056.92	сохранился	сохранился	сохранился
3	государственная геодезическая сеть сгущения, ОМС 2	7, Без знака	МСК-73, зона 1	476826.04	1370040.10	сохранился	сохранился	сохранился
2. Сведения об использованных средствах измерений:								
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)		Заводской или серийный номер средства измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия проверки			
1	2		3		4			
1	Аппаратура геодезическая спутниковая EFT M3 PLUS		SE11655871		№С-ГСХ/16-09-2024/370908098, выдано 16.09.2024г., действительно до 15.09.2025г.			
Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Система координат МСК-73, зона 1						Зона № 1		

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _d), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
:ОКС1(1)	Наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477808.82	1370380.08	-	$M_t = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	-	-
:ОКС1(1)	Наземный	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477796.22	1370389.77	-	$M_t = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	-	-
:ОКС1(1)	Наземный	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477788.39	1370379.74	-	$M_t = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	-	-
:ОКС1(1)	Наземный	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477798.86	1370371.47	-	$M_t = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	-	-
:ОКС1(1)	Наземный	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477800.91	1370369.86	-	$M_t = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	-	-
:ОКС1(1)	Наземный	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477808.82	1370380.08	-	$M_t = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости										
Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м						-				
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м						-				
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства										
Система координат =						Зона № =				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _d), м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
				X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места										
Обозначение машино-места (номер) =										
2.1. Сведения о расстояниях										
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места										
№ п/п специальной метки			№ п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м				
1			2			3				
-			-			-				
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места										
№ п/п характерной точки границы машино-места			№ п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м				

1		2			3					
–		–			–					
2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)										
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (М ₀), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (М ₀), м						
	X	Y								
1	2	3	4	5						
–		–			–					
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место										
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М ₀), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М ₀), м						
	X	Y								
1	2	3	4	5						
–		–			–					
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат МСК-73, зона 1										
Зона № 1										
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М ₀), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М ₀), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				Н ₁	Н ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
:ОКС2(1)	Наземный	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477782.33	1370350.77	–	$M_0 = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	–	–
:ОКС2(1)	Наземный	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477798.86	1370371.47	–	$M_0 = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	–	–
:ОКС2(1)	Наземный	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477788.39	1370379.74	–	$M_0 = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	–	–
:ОКС2(1)	Наземный	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477771.77	1370358.46	–	$M_0 = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	–	–
:ОКС2(1)	Наземный	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477782.33	1370350.77	–	$M_0 = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	0.10	–	–
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости										
Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м							–			
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м							–			
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства										
Система координат –							Зона № –			

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mf), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mj), м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
				X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места										
Обозначение машино-места (номер) =										
2.1. Сведения о расстояниях										
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места										
№ п/п специальной метки		№ п/п характерной точки границы машино-места				Расстояние, м				
1		2				3				
-		-				-				
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места										
№ п/п характерной точки границы машино-места		№ п/п характерной точки границы машино-места				Расстояние, м				
1		2				3				
-		-				-				
2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)										
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mj), м						
	X	Y		H1	H2					
1	2	3	4	5						
-	-	-	-	-						
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место										
Номера характерных точек границ помещения		Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mf), м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mj), м				
1		2		3		4		5		
-		-		-		-		-		
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат МСК-73, зона 1							Зона № 1			
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mf), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mj), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H1	H2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ОКС3(1)	Наземный	10	Метод спутниковых	477815.81	1370374.49	-	$Mf = \sqrt{(0.07^2 + 0.0)}$	0.10	-	-

			геодезических измерений (определений)				$7^2=0.10$			
ОКС3(1)	Наземный	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477813.45	1370376.38	-	$Mt=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)=0.10}$	0.10	-	-
ОКС3(1)	Наземный	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477810.29	1370372.94	-	$Mt=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)=0.10}$	0.10	-	-
ОКС3(1)	Наземный	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477812.85	1370371.20	-	$Mt=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)=0.10}$	0.10	-	-
ОКС3(1)	Наземный	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	477815.81	1370374.49	-	$Mt=\sqrt{(0.07^2+0.07^2)=0.10}$	0.10	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости										
Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м							-			
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м							-			
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства										
Система координат =						Зона № =				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
				X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места										
Обозначение машино-места (номер) =										
2.1. Сведения о расстояниях										
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места										
№ п/п специальной метки				№ п/п характерной точки границы машино-места				Расстояние, м		
1				2				3		
-				-				-		
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места										
№ п/п характерной точки границы машино-места				№ п/п характерной точки границы машино-места				Расстояние, м		
1				2				3		
-				-				-		
2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)										
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (M), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (M), м						
	X	Y								
1	2	3	4	5						
-	-	-	-	-	-					

2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место				
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М ₀), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М ₀), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
–	–	–	–	–
Характеристики объекта недвижимости				
№ п/п	Наименование характеристики		Значение характеристики	
1	2		3	
1	Вид объекта недвижимости		Здание	
2	Кадастровый номер объекта недвижимости		–	
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)		–	
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)		73:03:050106:62	
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости		73:03:050106	
5.1	Номера кадастровых округов		–	
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости		–	
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства		73:03:050106:18	
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место		–	
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната		–	
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружениях		–	
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса		–	
8	Адрес объекта недвижимости		–	
	Местоположение объекта недвижимости		Российская Федерация, Ульяновская область, район Вешкаймский, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей	
	Дополнение местоположения объекта недвижимости		–	
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение		–	
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса		Нежилое	
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства		–	
11	Вид (виды) разрешенного использования здания,		–	

сооружения, помещения				
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	–		
13	Количество этажей объекта недвижимости	2		
	в том числе подземных	–		
14	Материал наружных стен здания	Кирпичные		
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	1987		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	–		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	343.9, 0.3		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее(их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		–	–	–
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	–		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	–		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	–		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	–		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	–		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		–	–	–
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		–	–	–
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	–		

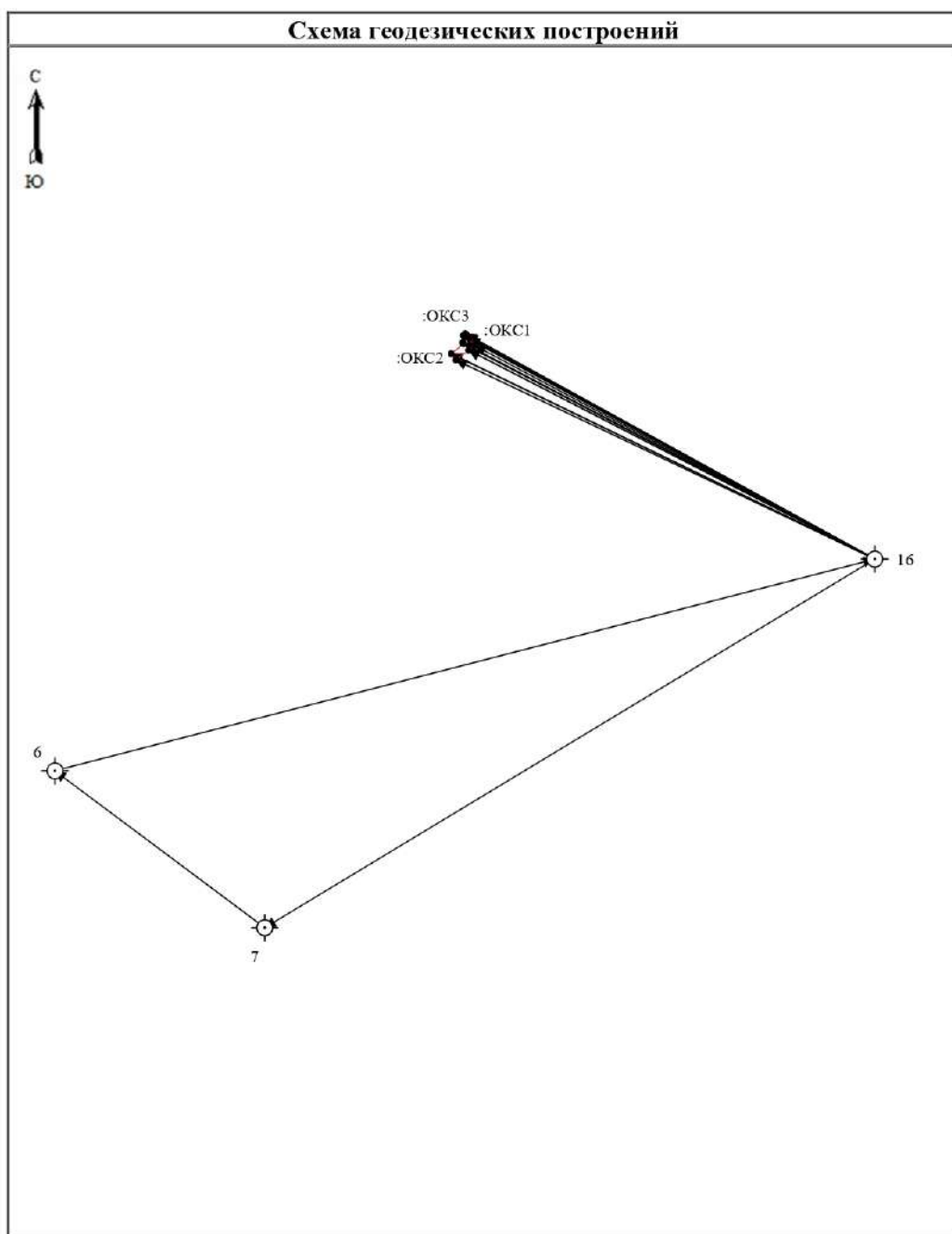
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	–
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	73:03:050106:62
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	73:03:050106
5.1	Номера кадастровых округов	–
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	–
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	73:03:050106:18
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	–
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	–
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	–
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	–
8	Адрес объекта недвижимости	–
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Ульяновская область, район Вешкаймский, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	–
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежилое

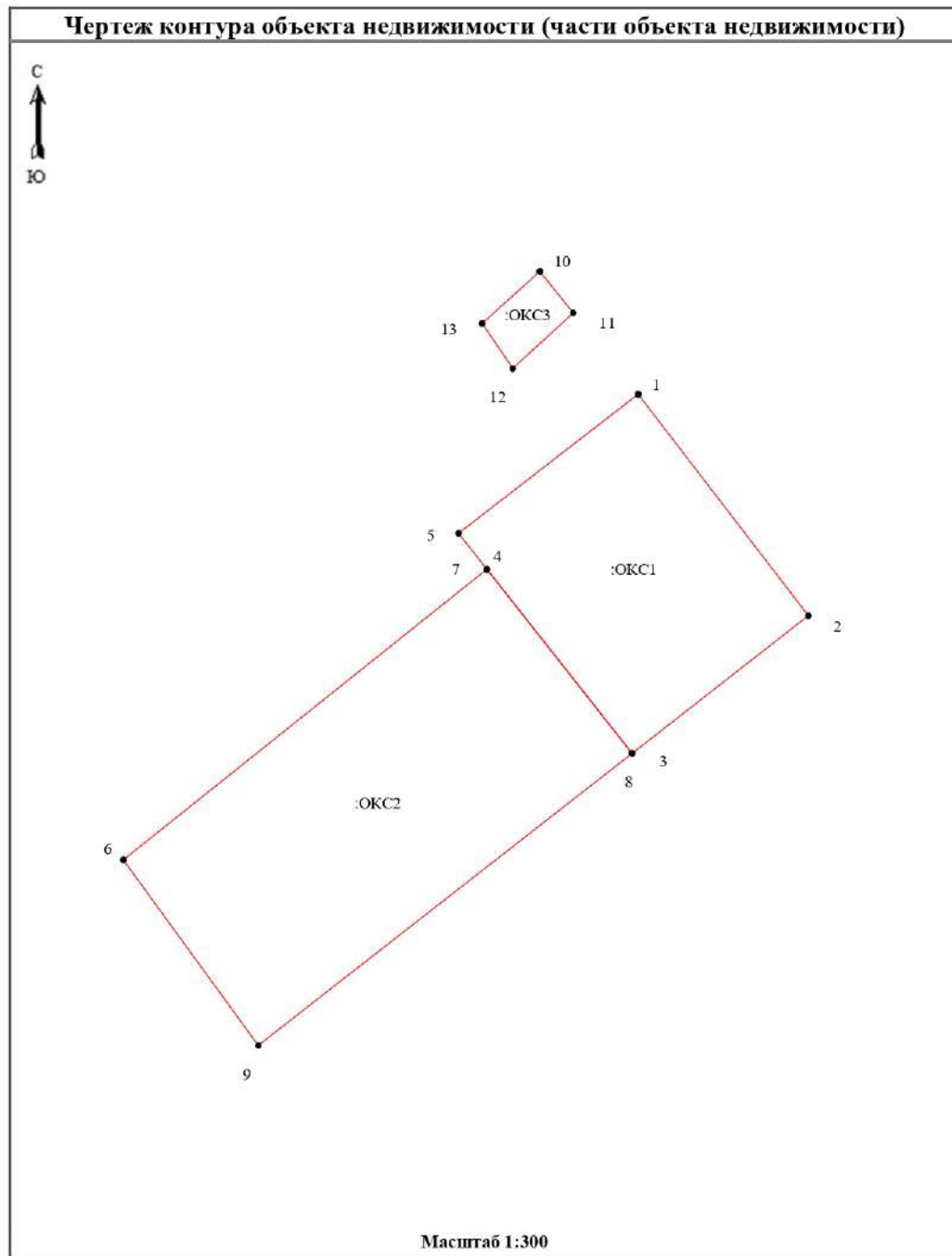
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–		
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	–		
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	–		
13	Количество этажей объекта недвижимости	1		
	в том числе подземных	–		
14	Материал наружных стен здания	Кирпичные		
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	1987		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	–		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	319.2, 0.3		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее(их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		–	–	–
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	–		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	–		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	–		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	–		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	–		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		–	–	–
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		–	–	–
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	–		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)	–		

	народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	–
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	73:03:050106:62
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	73:03:050106
5.1	Номера кадастровых округов	–
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	–
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	73:03:050106:18
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	–
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	–
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	–
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	–
8	Адрес объекта недвижимости	–
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Ульяновская область, район Вешкаймский, рабочий поселок Вешкайма, улица Строителей
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	–

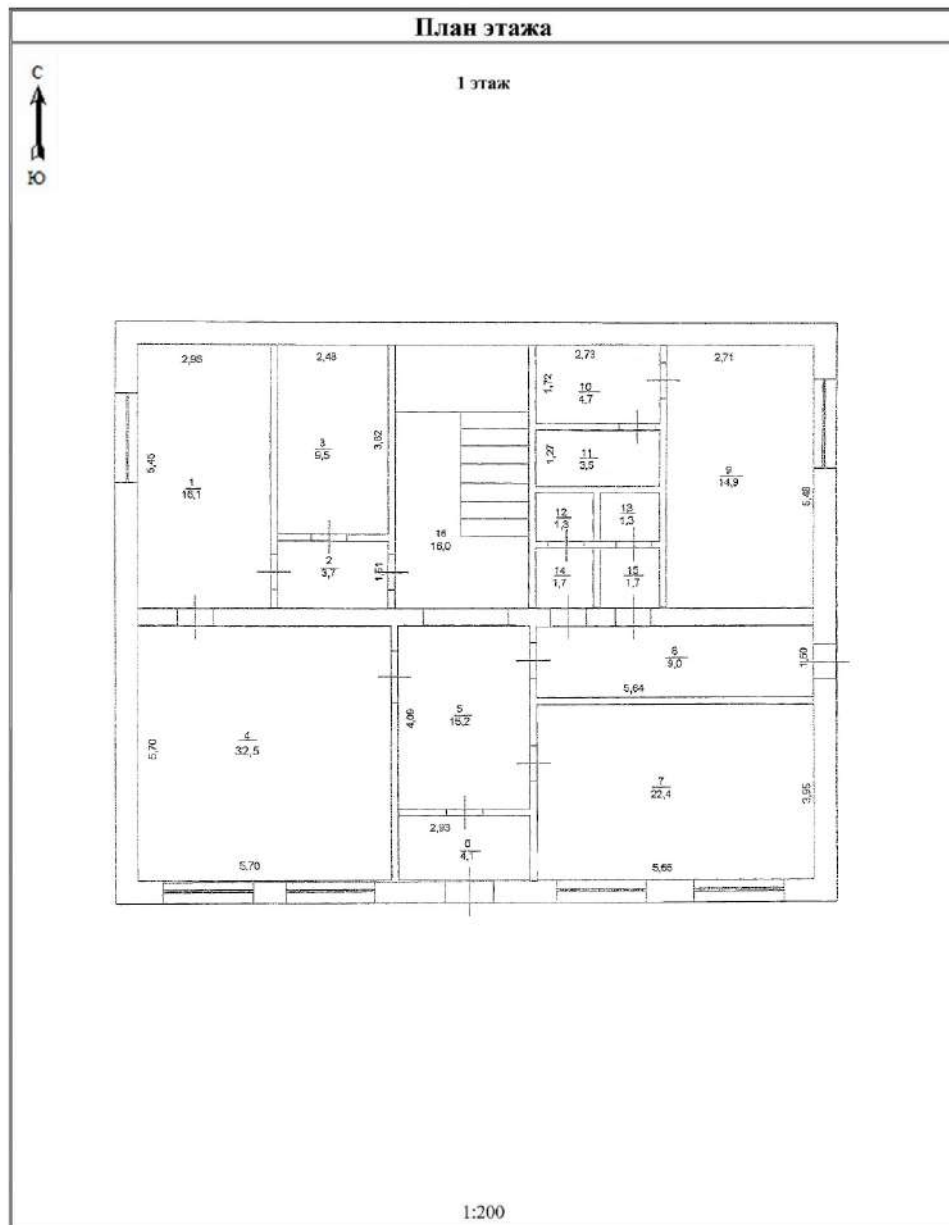
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	–		
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Нежильное		
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	–		
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	–		
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	–		
13	Количество этажей объекта недвижимости	1		
	в том числе подземных	–		
14	Материал наружных стен здания	Кирпичные		
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	–		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	1987		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	–		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² , и средняя квадратическая погрешность ее определения, м ²	10,2, 0,0		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее(их) значение(я)	Тип	Значение	Единицы измерения
		–	–	–
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	–		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	–		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	–		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	–		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	–		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме)	–		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	–		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	–		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		–	–	–
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		–	–	–
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия	–		

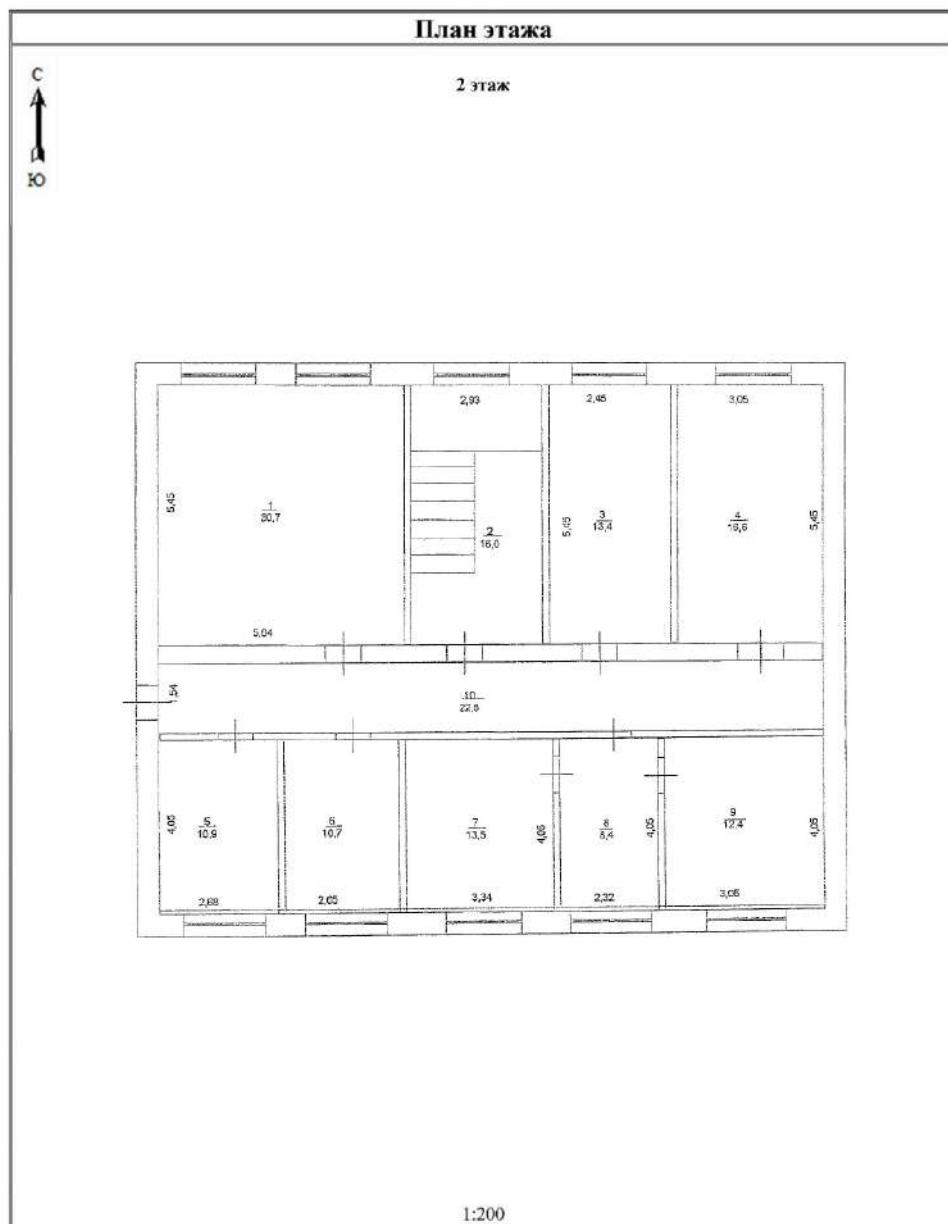
	(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	–
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	–
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	–
Заключение кадастрового инженера		
<p>Технический план подготовлен в связи с разделом здания с кадастровым номером 73:03:050106:62, по адресу: Российская Федерация, Ульяновская обл., Вешкаймский р-н, Вешкаймское городское поселение, р.п. Вешкайма, ул. Строителей.</p> <p>Здания ОКС1, ОКС2 и ОКС3 являются изолированными и имеют обособленные выходы наружу. Все три здания (ОКС1, ОКС2 и ОКС3) могут эксплуатироваться независимо друг от друга и являются отдельными объектами капитального строительства.</p> <p>1. ОКС1 - Административное здание, общей площадью 343,9 кв.м. (площадь уточнена, согласно, Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места"). Этажностью - 2; материал стен - кирпичные, год завершения - 1987г.</p> <p>Здание ОКС1 располагается на земельном участке с кадастровым номером 73:03:050106:18 граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.</p> <p>2. ОКС2 - Производственные мастерские, общей площадью 319,2 кв.м. (площадь уточнена, согласно, Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места"). Этажностью - 1; материал стен - кирпичные, год завершения - 1987г.</p> <p>Здание ОКС2 располагается на земельном участке с кадастровым номером 73:03:050106:18 граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.</p> <p>3. ОКС3 - Сторожевая будка, общей площадью 10,2 кв.м. (площадь уточнена, согласно, Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места"). Этажностью - 1; материал стен - кирпичные, год завершения - 1987г.</p> <p>Здание ОКС3 располагается на земельном участке с кадастровым номером 73:03:050106:18 граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.</p>		
Подпись и печать кадастрового инженера (при подготовке технического плана в форме бумажного документа):		

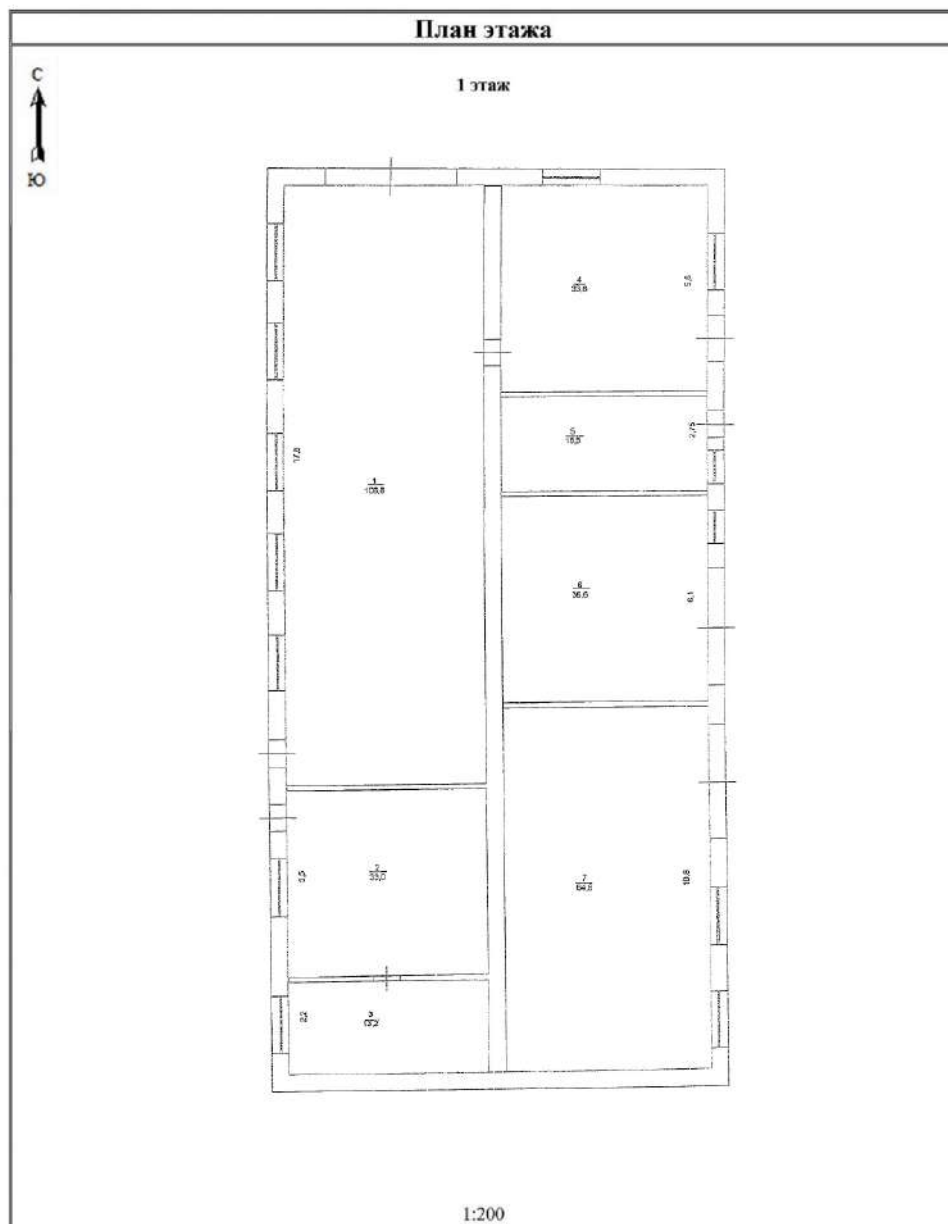


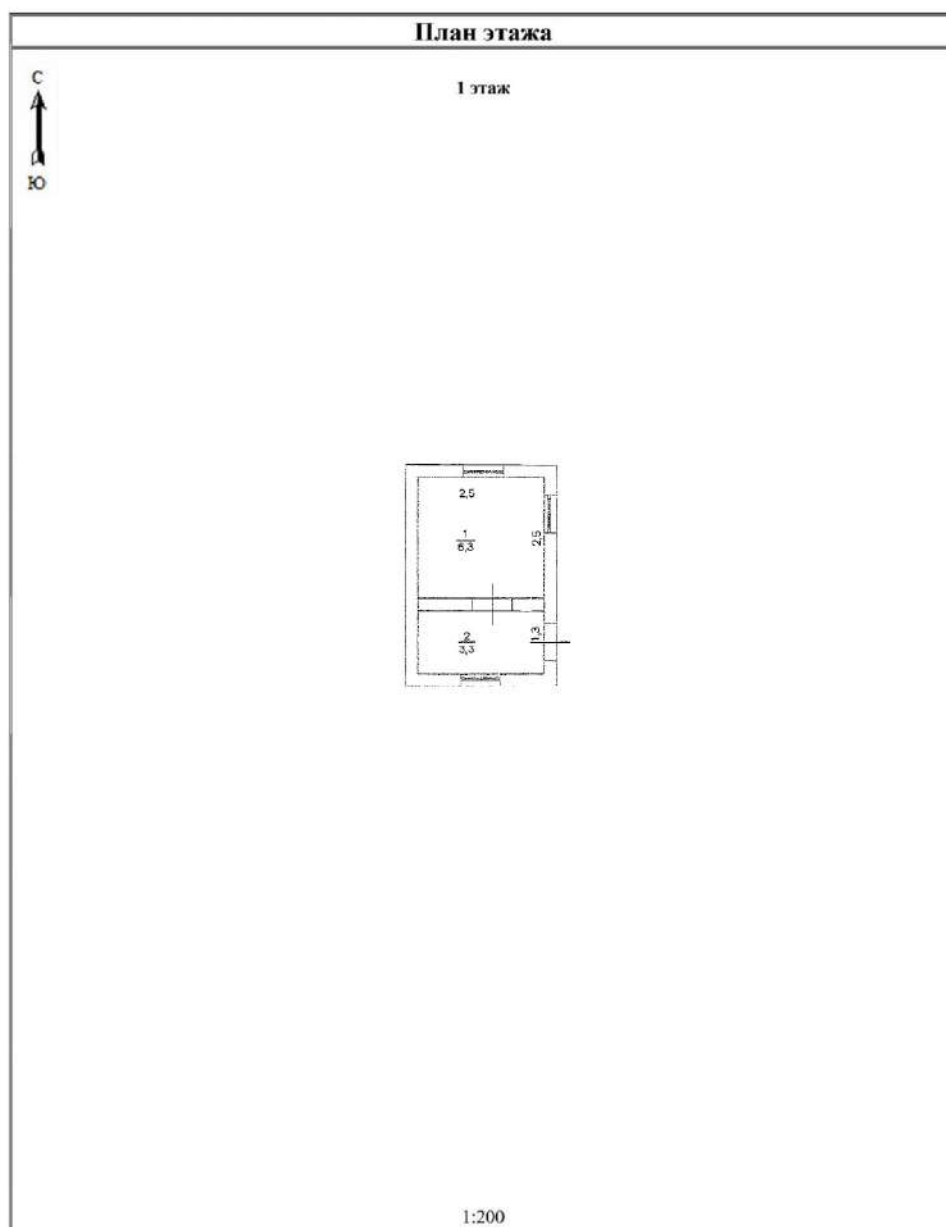


Условные обозначения:			
№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	Части здания, сооружения:		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	Часть границы:		











РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВЕШКАЙМСКИЙ РАЙОН»
УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

9 октября 2023 г.

№ 2/14

р.п. Вешкайма

**О назначении Главы администрации муниципального образования
«Вешкаймский район» Ульяновской области**

Заслушав информацию и рассмотрев протокол от 09 октября 2023 года заседания конкурсной комиссии на замещение должности Главы администрации муниципального образования «Вешкаймский район» Ульяновской области, в соответствии с частью 6 статьи 37 Федерального Закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании статьи 41 Устава муниципального образования «Вешкаймский район» Ульяновской области, Совет депутатов муниципального образования «Вешкаймский район» Ульяновской области решил:

1. Назначить с 10 октября 2023 года Стельмах Татьяну Николаевну на должность муниципальной службы Главой администрации муниципального образования «Вешкаймский район» Ульяновской области.
2. Главе муниципального образования «Вешкаймский район» Ульяновской области заключить контракт с Главой администрации муниципального образования «Вешкаймский район» Ульяновской области.
3. Настоящее решение подлежит обнародованию.

Глава муниципального образования
«Вешкаймский район»



Р.И. Камаев


Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

Здание, 313 м²

 В избранное  Сравнить  Заметка  Скачать презентацию



490 000 Р за всё

1 565 Р за м²
 История цены

[Позвонить через Авито](#)

Иза Недвижимость

Частное лицо
На Авито с 2024 года

 Документы проверены

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О здании

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 313 м²

Отделка: без отделки

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа



Умный помощник

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Ульяновске > Коммерческая > Продажа зданий в Ульяновской области > Вешкайма рп > улица Труда
Обновлено: 28 июл, 17:20 36 просмотров, 1 за сегодня, 14 уникальных

Продается здание, 540,1 м²

Ульяновская область, Вешкайма рп, ул. Труда, 15А [На карте](#)

Пожаловаться



14 фото



Площадь

Этажность

1 050 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 018 500 ₽

Цена за метр

Налог

Показать те

Написа

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМ
Ростелеком
Документы провере

На Циан
10 лет

РИЕЛТОР
Вадим Семенов



Умный помощник

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Ульяновске > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Ульяновской области > Барыш > улица Бебеля

Обновлено: 11 июл, 17:44 110 просмотров, 1 за сегодня, 53 уникальных с марта 2024

Продается помещение свободного назначения, 450 м²

Ульяновская область, Барыш, ул. Бебеля, 17Д На карте

Поделиться



2 фото



2 200 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 134 000 ₽

Цена за метр

Налог

Показать те

Написа



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 113216929



Умный помощник

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Ульяновске > Коммерческая > Продажа зданий в Ульяновской области > Вешкайма рп > улица Назарова

Обновлено: 6 окт, 14:36 64 просмотра, 1 за сегодня, 26 уникальных

Аукцион

Продается здание, 125,7 м²

Ульяновская область, Вешкайма рп, ул. Назарова, 33 [На карте](#)

Покалывать



5 фото



Начальная цена, аукцион

679 283 ₽

Цена за метр

Налог

Принять участие

Написать

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЖТК

Документы проверены



Умный помощник

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Приложение Циан

Недвижимость в Ульяновске > Коммерческая > Продажа зданий в Ульяновской области > Барыш > улица Строителей

Обновлено: 26 июн, 19:08 108 просмотров, 1 за сегодня, 50 уникальных с марта 2024

Продается здание, 403 м²

Ульяновская область, Барыш, ул. Строителей, 9/8 [На карте](#)

Пожаловаться



8 фото



Площадь

Этажность

2 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 940 000 ₽

Цена за метр

Налог

Показать те

Написа

Быстро ответить на сообщения



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 58763902

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 220 м²

📍 В избранное 📄 Сравнить 📌 Заметка 📄 Скачать презентацию



400 000 ₽ за всё

1 818 ₽ за м²
📄 История цены

Показать телефон
в 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН "Траво выбора"
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

О помещении





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosocvet.ru, mail@srosocvet.ru

**Выписка № 271
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

12.03.2013 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

о том, что

Лобов Владимир Алексеевич

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 12.03.2013 года за регистрационным номером № 962
(нужное подчеркнуть)

Первый вице-президент



В.И. Лебединский



АО «Зетта Страхование»
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
Россия, 115184, г. Москва,
наб. Озерковская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 4000474832 от
21.05.2025 г.**

Предыдущий полис № ПОО - от

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Лобов Владимир Алексеевич		
Адрес регистрации:	г.Н.Новгород, ул.Богдановича, д.4/1, кв.119		
Паспортные данные:	серия 2209 № 529172, выдан:ОУФМС России по Нижегородской обл. в Нижегородском р-не г.Н.Новгорода 29.03.2010 г		
ИНН:	526099364266		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 коп.)		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,26%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 800 руб. 00 коп. (Семь тысяч восемьсот рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 коп.)		7 020,00 руб.
По страхованию финансовых рисков	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)		780,00 руб.
По одному страховому случаю:	1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Отсутствует		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежат возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 01.06.2025 ч. 00 мин. 00 г. до 24 ч. 00 мин. 31.05.2027 г.			
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: до 31.05.2025 г		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос в размере _____:	2-й взнос в размере _____:	3-й взнос в размере _____:	4-й взнос в размере _____:
оплатить до _____:	оплатить до _____:	оплатить до _____:	до _____:
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока			

действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (несумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, по своей воле и в своем интересе дает свое согласие Акционерному обществу «Зетта Страхование» (адрес: 115184, г. Москва, Озерковская наб., д. 30) (Страховщик) на обработку своих персональных данных (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях заключения, исполнения, сопровождения, прекращения договора страхования, осуществления информационного сопровождения исполнения договора страхования; проведения исследований мнения об обслуживании и страховых продуктах, в том числе исследований, направленных на улучшение качества страховых продуктов; передачи риска в перестрахование, а также в целях предъявления суброгационных требований или иного урегулирования судебных споров в порядке, установленном действующим законодательством, а также выполнения требований законодательства РФ.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие (при условии их раскрытия субъектом персональных данных): фамилия, имя, отчество; данные документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика; адрес; пол; мобильный телефон; адрес электронной почты.

Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу, на основании заключаемого с этим лицом договора, а именно: компаниям группы Страховщика и контрагентам Страховщика, указанным на сайте Страховщика (www.zettains.ru), при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Страховщик предупреждает лиц, получающих Персональные данные, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требует от этих лиц соблюдения этого правила. Страховщик оставляет за собой право изменять перечень компаний группы Страховщика и контрагентов Страховщика, которым Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу.

Актуальный перечень указан на сайте Страховщика (www.zettains.ru). Согласие на обработку персональных данных начинает свое действие с момента его подписания и действует в течение всего срока действия договора страхования, а также в течение срока, установленного законодательством РФ для архивного хранения. Согласие может быть отозвано в любое время путем направления лицу, обрабатывающему персональные данные, письменного уведомления (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении либо путем вручения лично под расписку уполномоченному представителю лица, обрабатывающего персональные данные). Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все Застрахованные лица, Выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

9.7. Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.8. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от _____ и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от 21.05.2025 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/>

<p>Страхователь:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединениями страховых организаций и иностранные страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p>Лобов В.А.</p>	<p>Представитель АО «Зетта Страхование»:</p> <p>Руководитель управления партнерских продаж не авто Алсинакова Г.Ю. Доверенность № 1313 от 03.06.2024 г</p> 
---	--



Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
ЛОБОВ ВЛАДИМИР АЛЕКСЕЕВИЧ
 с 01 марта 2016 года по 20 июня 2016 года
 прошел(а) повышение квалификации в (на)
 Нижегородском государственном университете
 им. Н.И. Лобачевского
 по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 107 часов
 за время обучения сдать(а) экзамены и зачеты
 по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72 часов	зачтено
2. Дисциплины по выбору	32 часов	зачтено
3. Итоговый комплексный экзамен	3 часов	отлично

Итоговая работа на тему:
 не предусмотрено



Учебодитель К.А. Марков
 Секретарь И.В. Ежельская

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Федеральное государственное автономное образовательное
 учреждение высшего образования
 «Национальный исследовательский
 Нижегородский государственный университет
 им. Н.И. Лобачевского»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
 о повышении квалификации

522401469962

Документ о квалификации

Регистрационный номер
 33-27

Город
 Нижний Новгород

Дата выдачи
 20 июня 2016 года

