

Отчет

№ 32/16 от 13.09.2016 г.

Об оценке рыночной стоимости объекта:

имущество, принадлежащее ЗАО «Саратовгесстрой», расположенное по адресу: РФ, Саратовская обл., г. Балаково.

Дата оценки (дата проведения оценки,
дата определения стоимости) – 13 сентября 2016 г.

Дата составления отчета – 13 сентября 2016 г.

Заказчик: - ЗАО «Саратовгесстрой»

Исполнитель: - ООО «Центр Экономики и права»

Саратов 2016

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором от 15 августа 2016 года № 25/16 специалисты ООО «Центр Экономики и Права» произвели оценку рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование	Показатель
Объект оценки	Имущество, принадлежащее ЗАО «Саратовгесстрой»
Состав объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Квартира № 38 общей площадью 100,2 кв.м., кадастровый номер: 64:64:27/006/2011-306; 2. Квартира № 37 общей площадью 77,5 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010108:703; 3. Нежилое здание ЦТП общей площадью 190,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010407:1509; 4. Нежилое помещение общей площадью 62,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3854; 5. Сооружение Трубопровод теплоснабжения и горячего водоснабжения площадью 676 м., кадастровый номер: 64:40:010407:1869; 6. Нежилое помещение общей площадью 10,2 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1211; 7. Нежилое помещение общей площадью 10,7 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1215; 8. Право аренды земельного участка общей площадью 304 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010407:162; 9. Право аренды земельного участка общей площадью 8441 кв.м., кадастровый номер: 64:05:131201:0026; 10. Право аренды земельного участка общей площадью 425 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3447; 11. Право аренды земельного участка общей площадью 1333 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3537; 12. Право аренды земельного участка общей площадью 3531 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3540; 13. Право аренды земельного участка общей площадью 265 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3541; 14. Право аренды земельного участка общей площадью 3998 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3542; 15. Право аренды земельного участка общей площадью 3710 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3539; 16. Право аренды земельного участка общей площадью 365 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3543; 17. Право аренды земельного участка общей площадью 1176 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3538; 18. Прицеп-тяжеловоз 12300, год выпуска 1983, рег.знак СМ6247 19. Экскаватор E180R, год выпуска 2011, рег.знак СН4182 20. Сварочный агрегат на базе тракторного РКТ 1.0 прицепа, год выпуска 2001, рег.знак СО7852
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Совершение сделки/информационные цели
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Оцениваемые права	Право собственности, право аренды
Дата оценки	13 сентября 2016 г.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в Отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость по состоянию на дату оценки составила:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Квартира № 38 общей площадью 100,2 кв.м., кадастровый номер: 64:64:27/006/2011-306;	1 452 900
2	Квартира № 37 общей площадью 77,5 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010108:703;	1 123 750
3	Нежилое здание ЦТП общей площадью 190,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010407:1509;	1 771 552
4	Нежилое помещение общей площадью 62,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3854;	912 050
5	Сооружение Трубопровод теплоснабжения и горячего водоснабжения площадью 676 м., кадастровый номер: 64:40:010407:1869;	219 000
6	Нежилое помещение общей площадью 10,2 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1211;	59 160
7	Нежилое помещение общей площадью 10,7 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1215;	62 060
8	Право аренды земельного участка общей площадью 304 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010407:162;	94 000
9	Право аренды земельного участка общей площадью 8441 кв.м., кадастровый номер: 64:05:131201:0026;	944 000
10	Право аренды земельного участка общей площадью 425 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3447;	132 000
11	Право аренды земельного участка общей площадью 1333 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3537;	413 000
12	Право аренды земельного участка общей площадью 3531 кв.м., кадастровый номер: 64-40:020301:3540;	1 094 000
13	Право аренды земельного участка общей площадью 265 кв.м., кадастровый номер: 64-40:020301:3541;	82 000
14	Право аренды земельного участка общей площадью 3998 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3542;	913 000
15	Право аренды земельного участка общей площадью 3710 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3539;	847 000
16	Право аренды земельного участка общей площадью 365 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3543	113 000
17	Право аренды земельного участка общей площадью 1176 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3538	364 000
18	Прицеп-тяжеловоз 12300, год выпуска 1983, рег.знак СМ6247	60 750
19	Экскаватор E180R, год выпуска 2011, рег.знак СН4182	1 368 000
20	Сварочный агрегат на базе тракторного РКТ 1.0 прицепа, год выпуска 2001, рег.знак СО7852	63 000
Итого:	12 088 222	

*В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость (НДС), в результате чего выделение НДС из итоговой рыночной стоимости объектов оценки не требуется.

Данное заключение не является Отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет об оценке действителен только в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей.

Директор
ООО «Центр Экономики и Права»

М.П.

А.В. Воздвиженский

Задание на оценку¹

Объект оценки	Имущество, принадлежащее ЗАО «Саратовгесстрой»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Квартира № 38 общей площадью 100,2 кв.м., кадастровый номер: 64:64:27/006/2011-306; 2. Квартира № 37 общей площадью 77,5 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010108:703; 3. Нежилое здание ЦТП общей площадью 190,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010407:1509; 4. Нежилое помещение общей площадью 62,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3854; 5. Сооружение Трубопровод теплоснабжения и горячего водоснабжения площадью 676 м., кадастровый номер: 64:40:010407:1869; 6. Нежилое помещение общей площадью 10,2 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1211; 7. Нежилое помещение общей площадью 10,7 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1215; 8. Право аренды земельного участка общей площадью 304 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010407:162; 9. Право аренды земельного участка общей площадью 8441 кв.м., кадастровый номер: 64:05:131201:0026; 10. Право аренды земельного участка общей площадью 425 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3447; 11. Право аренды земельного участка общей площадью 1333 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3537; 12. Право аренды земельного участка общей площадью 3531 кв.м., кадастровый номер: 64-40:020301:3540; 13. Право аренды земельного участка общей площадью 265 кв.м., кадастровый номер: 64-40:020301:3541; 14. Право аренды земельного участка общей площадью 3998 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3542; 15. Право аренды земельного участка общей площадью 3710 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3539; 16. Право аренды земельного участка общей площадью 365 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3543 17. Право аренды земельного участка общей площадью 1176 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3538 18. Прицеп-тяжеловоз 12300, год выпуска 1983, рег.знак СМ6247 19. Экскаватор Е180R, год выпуска 2011, рег.знак СН4182 20. Сварочный агрегат на базе тракторного РКТ 1.0 прицепа, год выпуска 2001, рег.знак СО7852
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности, право аренды
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Нет
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки/информационные цели
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	13 сентября 2016 года
Срок проведения оценки	С 15 августа 2016 г. по 15 сентября 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заказчику были разъяснены основные положения Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральные стандарты оценки. 2. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Консалтинговой фирмы

¹ Сканкопия Задания на оценку приведена в Приложении к Отчету

	<p>(ООО «Центр Экономики и Права»), имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки имущества.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. 4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. 5. Содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства Оценщика перед третьей стороной исключены. 6. Содержание отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев предоставления его в соответствующие органы для целей сертификации, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций. 7. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 8. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. 9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 10. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятный характер с определенными параметрами рассеивания. 11. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные по результатам своей работы в случае предоставления Заказчиком неполной, ложной и/или искаженной информации (в любом виде) по предмету работы, либо при выявлении обстоятельств и фактов, а также появлении информации, после выдачи отчета, способных повлиять на сделанные им выводы, если он не имел доступа к ним в процессе проведения работ. 12. Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами и менеджерами. 13. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Также исполнитель не несет ответственности за достоверность публикуемых сведений. 14. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, а также перевод Отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются. 15. Поскольку данный отчет выполняется в условиях стагнации рынка, что вызвано всеобщим экономическим кризисом, при нехватке необходимой текущей маркетинговой информации, достоверность отчета может быть несколько снижена.
--	---

1. Применяемые стандарты оценки

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также стандартами оценки, обязательность применения которых установлена соответствующими приказами Минэкономразвития России и Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.

Федеральные стандарты оценки	Федеральный Стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297
	Федеральный Стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298
	Федеральный Стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299
	Федеральный Стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
Стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки объекта оценки (СРО)	Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Международная Палата Оценщиков», утвержденные общим собранием членов НП «МПО», протокол № 1 от 01.09.2014

Также при проведении оценки учитывались требования других нормативных документов, упомянутых в тексте Отчета.

2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Настоящий Отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в задании на оценку. Никакие части Отчета не могут рассматриваться иначе как неотъемлемая часть единого целого.

2. Полученный результат относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является не правомерным, если иное не оговорено в настоящем Отчете.

3. Данный Отчет предназначен только для того лица или лиц, которым он адресован. Заказчик не имеет права распространять этот Отчет третьим лицам без предварительного согласия оценщика. Ни весь Отчет, ни его части не могут быть заимствованы или процитированы без предварительного письменного согласия оценщика.

4. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки, если таковые не могли быть предвидены и учтены оценщиком в процессе выполнения работ.

5. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.

6. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты основаны на имеющейся в распоряжении оценщика информации. В обязанности оценщика не входила проверка достоверности документов, предоставленных заказчиком или сторонними специалистами. При проведении исследования предполагалось, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. В то же время оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемых данных, поэтому в тексте Отчета содержатся ссылки на источники информации.

8. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.

9. Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую и технологическую экспертизу объекта недвижимости, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, проверку и инвентаризацию основных средств.

10. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся правового положения, влияющих на стоимость объекта оценки. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.

12. В процессе работы оценщик оставлял за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

13. Оценщиком не производились обмеры площади объекта оценки. Все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматривались, как истинные. Используемые в Отчете исходные данные соответствуют сведениям, предоставленным заказчиком.

14. В распоряжение оценщика не предоставлены данные о балансовой стоимости оцениваемого объекта. Поскольку данный показатель не влияет на рыночную стоимость объекта оценки, было сделано допущение о возможности составления Отчета без данных о балансовой стоимости.

3.1. Применяемые сокращения

Сокращение	Пояснение сокращения
ЕОН	Единый объект недвижимости
НЭИ	Наиболее эффективное использование
ОКС	Объект капитального строительства
ПВД	Потенциальный валовой доход
СРО	Саморегулируемая организация (оценщиков)
ФСО	Федеральный стандарт оценки

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

4.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1036403913369
Дата присвоения ОГРН	04.12.2003
ИНН/КПП	ИНН 6439055222, КПП 643901001
Место нахождения	Российская Федерация, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Академика Жук., д.10
Контактные данные	-

4.2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Мозжухин Павел Леонидович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой организации «Международная Палата Оценщиков». Свидетельство № 00453 от 27.04.2016 г. Место нахождения СРО: 410033, г. Саратов, ул. Панфилова, д. 1, тел: (8452) 53-27-85, e-mail: mail@mpo64.ru, http://www.mpo64.ru

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ППИ-I № 231887 ФГБОУ ВПО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания: СОАО «ВСК» Серия полиса 15560В4000092-0001 Срок действия полиса: с 09 июля 2016г. по 08 июля 2017г. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч рублей)
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Степень участия в проекте	Руководство проектом и составление Отчета об оценке
Местонахождение оценщика	410005, г. Саратов, ул. С.Т. Разина, д.78
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Экономики и Права»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1076450011197
Дата присвоения ОГРН	07.12.2007
Банковские реквизиты	ИНН 6452932433, ОГРН 1076450011197 Р/сч. № 40702810100000006183 К/сч. № 30101810100000000751, БИК 046311751 АО «НВКбанк» г. Саратов
Юридический адрес	410005, г. Саратов, ул. С.Т. Разина, д.78
Почтовый адрес	410005, г. Саратов, ул. С.Т. Разина, д.78
Контактная информация	Тел. 8(800)-550-96-60
Сведения о договоре страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности	Страховая компания: СОАО «ВСК» Серия полиса 15560В4000175-0001 Срок действия полиса: с 26 декабря 2015г. по 25 декабря 2016г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки соисполнителях

Проведение оценки и подготовка настоящего Отчета выполнен оценщиком Мозжухиным Павлом Леонидовичем. Другие организации и специалисты не привлекались.

4. Основные факты и выводы

5.1. Основание проведения оценки и общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для проведения оценки	Договор от 15 августа 2016 года № 25/16
Краткое описание объекта оценки	Имущество, принадлежащее ЗАО «Саратовгесстрой», расположенное по адресу: РФ, Саратовская обл., г. Балаково
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, право аренды

5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ЗАО «Саратовгесстрой», расположенного по адресу: РФ, Саратовская обл., г. Балаково	
Показатель	Результат
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	11 869 222
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	Не применялся, отказ обоснован

Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	219 000
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки (округленно)	12 088 222 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученную итоговую стоимость рекомендуется применить для целей, установленных в настоящем Отчете. Дополнительные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости не установлены.

5. Описание объекта оценки

6.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Информация, предоставленная заказчиком

Описание объекта оценки, устанавливающее его количественные и качественные характеристики, составлено на основании документов, предоставленных заказчиком:

Таблица 6.1.1.

№ п/п	Наименование
1	Копия Свидетельства о государственной регистрации права 64-АД 174828 от 24 января 2014 г.
2	Копия Свидетельства о государственной регистрации права 64-АД 143867 от 28 февраля 2014 г.
3	Копия Выписки из ЕГРП от 09.06.2016г
4	Копии Технических паспортов на объекты оценки.
5	Копия паспорта самоходной машины BE423413
6	Копия паспорта самоходной машины AA430982
7	Копия паспорта самоходной машины AA398845
8	Договоры аренды земли

Копии предоставленных оценщику материалов на бумажных носителях представлены в Приложении к Отчету.

6.2. Идентификация объекта оценки

В соответствии с Договором от 15 августа 2016 года № 25/16, объектом оценки является имущество, принадлежащее ЗАО «Саратовгесстрой», расположенное по адресу: РФ, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Академика Жук., д.10, ул. Академика Жук., д.12/2, ул. Строительная д.41, ул. Проспект Героев, д.39, Красноярский округ, 3"Г" микрорайон.

Рис. 6.2.1. Информация об объекте оценки по данным публичной кадастровой карты



6.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 6.3.1. Описание объекта оценки

Квартира № 38 общей площадью 100,2 кв.м., кадастровый номер: 64:64:27/006/2011-306

Параметр	Значение параметров	Источник информации
Расположение объекта	РФ, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Академика Жук., д.10	Технический паспорт
Площадь, кв. м	100,2	Технический паспорт
Сведения об имущественных правах на объект оценки	Право собственности ЗАО «Саратовгесстрой»	Свидетельство о государственной регистрации права
Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены	-
Назначение	Жилое	Технический паспорт
Кадастровый номер	64:64:27/006/2011-306	Технический паспорт
Материал стен	Кирпич	Технический паспорт
Физическое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр объекта
Транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая	Информационный справочник 2ГИС (http://2gis.ru)

Квартира № 37 общей площадью 77,5 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010108:703

Параметр	Значение параметров	Источник информации
Расположение объекта	РФ, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Академика Жук., д.10	Технический паспорт
Площадь, кв. м	77,5	Технический паспорт
Сведения об имущественных правах на объект оценки	Право собственности ЗАО «Саратовгесстрой»	Свидетельство о государственной регистрации права
Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены	-
Назначение	Жилое	Технический паспорт
Кадастровый номер	64:40:010108:703	Технический паспорт
Материал стен	Кирпич	Технический паспорт
Физическое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр объекта;
Транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая	Информационный справочник 2ГИС (http://2gis.ru)

Нежилое здание ЦТП общей площадью 190,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010407:1509

Параметр	Значение параметров	Источник информации
Расположение объекта	РФ, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Академика Жук., д.12/2	Выписка из ЕГРП

Параметр	Значение параметров	Источник информации
Площадь, кв. м	190,9	Выписка из ЕГРП
Сведения об имущественных правах на объект оценки	Право собственности ЗАО «Саратовгесстрой»	Выписка из ЕГРП
Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены	-
Назначение	Нежилое	Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер	64:40:010407:1509	Выписка из ЕГРП
Материал стен	Кирпич	Визуальный осмотр объекта
Физическое состояние	Удовлетворительное	Визуальный осмотр объекта
Транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая	Информационный справочник 2ГИС (http://2gis.ru)

Нежилое помещение общей площадью 62,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3854

Параметр	Значение параметров	Источник информации
Расположение объекта	РФ, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Строительная д.41	Выписка из ЕГРП
Площадь, кв. м	62,9	Выписка из ЕГРП
Сведения об имущественных правах на объект оценки	Право собственности ЗАО «Саратовгесстрой»	Выписка из ЕГРП
Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены	-
Назначение	Нежилое	Визуальный осмотр объекта
Кадастровый номер	64:40:020301:3854	Визуальный осмотр объекта
Материал стен	Кирпич	Визуальный осмотр объекта
Физическое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр объекта
Транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая	Информационный справочник 2ГИС (http://2gis.ru)

Сооружение Трубопровод теплоснабжения и горячего водоснабжения площадью 676 м., кадастровый номер: 64:40:010407:1869

Параметр	Значение параметров	Источник информации
Расположение объекта	РФ, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Академика Жук	Выписка из ЕГРП
Площадь, м.	676	Выписка из ЕГРП
Сведения об имущественных правах на объект оценки	Право собственности ЗАО «Саратовгесстрой»	Выписка из ЕГРП

Параметр	Значение параметров	Источник информации
Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены	-
Назначение	Нежилое	Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер	64:40:010407:1869	Выписка из ЕГРП
Материал стен	Кирпич	Визуальный осмотр объекта
Физическое состояние	Хорошее	Визуальный осмотр объекта
Транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая	Информационный справочник 2ГИС (http://2gis.ru)

Нежилое помещение общей площадью 10,2 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1211

Параметр	Значение параметров	Источник информации
Расположение объекта	РФ, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Проспект Героев, д.39	Выписка из ЕГРП
Площадь, кв. м	10,2	Выписка из ЕГРП
Сведения об имущественных правах на объект оценки	Право собственности ЗАО «Саратовгесстрой»	Выписка из ЕГРП
Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены	-
Назначение	Нежилое	Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер	64:40:020207:1211	Выписка из ЕГРП
Материал стен	Кирпич	Визуальный осмотр объекта
Физическое состояние	Неудовлетворительное	Визуальный осмотр объекта
Транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая	Информационный справочник 2ГИС (http://2gis.ru)

Нежилое помещение общей площадью 10,7 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1215

Параметр	Значение параметров	Источник информации
Расположение объекта	РФ, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Проспект Героев, д.39	Выписка из ЕГРП
Площадь, кв. м	10,7	Выписка из ЕГРП
Сведения об имущественных правах на объект оценки	Право собственности ЗАО «Саратовгесстрой»	Выписка из ЕГРП
Существующие ограничения (обременения) права	Не установлены	-
Назначение	Нежилое	Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер	64:40:020207:1215	Выписка из ЕГРП
Материал стен	Кирпич	Визуальный осмотр объекта

Параметр	Значение параметров	Источник информации
Физическое состояние	Неудовлетворительное	Визуальный осмотр объекта
Транспортная доступность	Транспортная доступность – хорошая	Информационный справочник 2ГИС (http://2gis.ru)

Право аренды земельного участка площадью 304 кв.м. г. Балаково, ул. Ак. Жук, д. 12/2 (ЦТП), кадастровый номер: 64:40:010407:162

Площадь участка	304 кв.м.
Адрес (местонахождение) объекта	г. Балаково, ул. Ак. Жук, д. 12/2
Кадастровый (условный) номер	64:40:010407:162
Кадастровая стоимость	225 847,68
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельный участок, предназначенный для размещения объекта, необходимого для эксплуатации, содержания зданий, строений, сооружений, устройств трубопровода
Текущее использование	-
Права, учитываемые при оценке	Договор № 441 от 14.10.2011 на 49 лет до 22.09.2060
Ограничение и обременение права	нет
Топография	ровный
Наличие коммуникаций на участке	Электричество, водоснабжение, канализация, газ

Право аренды земельного участка площадью 8441 кв.м. г. Балаково, Красноярский округ (глиняный карьер), кадастровый номер: 64:05:131201:0026

Площадь участка	8441 кв.м.
Адрес (местонахождение) объекта	г. Балаково, Красноярский округ
Кадастровый (условный) номер	64:05:131201:0026
Кадастровая стоимость	12 661,50
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Категория земли	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Добыча общераспространенных полезных ископаемых
Текущее использование	-
Права, учитываемые при оценке	Договор № 518 от 18.08.2006 на 49 лет до 17.08.2055
Ограничение и обременение права	нет
Топография	ровный
Наличие коммуникаций на участке	н/д

Право аренды земельного участка площадью 425 кв.м., Саратовская область, г Балаково, 3"Г" микрорайон, кадастровый номер: 64:40:020301:3447

Площадь участка	425 кв.м.
Адрес (местонахождение) объекта	Саратовская область, г Балаково, 3"Г" микрорайон
Кадастровый (условный) номер	64:40:020301:3447
Кадастровая стоимость	690 098,00
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Категория земли	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под жилую застройку многоэтажную
Текущее использование	-
Права, учитываемые при оценке	Договор № 199 от 30.09.2014 до 25.03.2017
Ограничение и обременение права	нет
Топография	ровный
Наличие коммуникаций на участке	Электричество, водоснабжение, канализация, газ

Право аренды земельного участка площадью 1333 кв.м. Саратовская область, г Балаково, 3Г микро-район, кадастровый номер: 64:40:020301:3537

Площадь участка	1333 кв.м.
Адрес (местонахождение) объекта	Саратовская область, г Балаково, 3"Г" микрорайон
Кадастровый (условный) номер	64:40:020301:3537
Кадастровая стоимость	2 164 472,08
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Категория земли	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под жилую застройку многоэтажную
Текущее использование	-
Права, учитываемые при оценке	Договор № 224 от 19.11.2014 до 25.03.2017
Ограничение и обременение права	нет
Топография	ровный
Наличие коммуникаций на участке	Электричество, водоснабжение, канализация, газ

Право аренды земельного участка площадью 3531 кв.м. Саратовская область, г Балаково, 3Г микро-район, кадастровый номер: 64:40:020301:3540

Площадь участка	3531 кв.м.
Адрес (местонахождение) объекта	Саратовская область, г Балаково, 3"Г" микрорайон
Кадастровый (условный) номер	64:40:020301:3540
Кадастровая стоимость	5 733 496,56
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Категория земли	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под жилую застройку многоэтажную
Текущее использование	-
Права, учитываемые при оценке	Договор № 225 от 19.11.2014 до 25.03.2017
Ограничение и обременение права	нет
Топография	ровный
Наличие коммуникаций на участке	Электричество, водоснабжение, канализация, газ

Право аренды земельного участка площадью 265 кв.м. Саратовская область, г Балаково, 3Г микро-район, кадастровый номер: 64:40:020301:3541

Площадь участка	265 кв.м.
Адрес (местонахождение) объекта	г. Балаково, Саратовская область, г Балаково, 3"Г" микро-район
Кадастровый (условный) номер	64:40:020301:3541
Кадастровая стоимость	198 344,55
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Категория земли	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Текущее использование	Коммунальное обслуживание (при условии соблюдения санитарных разрывов и норм)
Права, учитываемые при оценке	Договор № 228 от 19.11.2014 до 25.03.2017
Ограничение и обременение права	нет
Топография	ровный
Наличие коммуникаций на участке	Электричество, водоснабжение, канализация, газ

Право аренды земельного участка площадью 3998 кв.м. Саратовская область, г Балаково, 3Г микро-район, кадастровый номер: 64:40:020301:3542

Площадь участка	3998 кв.м.
Адрес (местонахождение) объекта	г. Балаково, Саратовская область, г Балаково, 3"Г" микро-район
Кадастровый (условный) номер	64:40:020301:3542
Кадастровая стоимость	6 491 792,48
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Категория земли	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под жилую застройку многоэтажную
Текущее использование	-
Права, учитываемые при оценке	Договор № 229 от 19.11.2014 до 25.03.2017
Ограничение и обременение права	нет
Топография	ровный
Наличие коммуникаций на участке	Электричество, водоснабжение, канализация, газ

Право аренды земельного участка площадью 3710 кв.м. Саратовская область, г Балаково, 3Г микро-район, кадастровый номер: 64:40:020301:3539

Площадь участка	3710 кв.м.
Адрес (местонахождение) объекта	г. Балаково, Саратовская область, г Балаково, 3"Г" микро-район
Кадастровый (условный) номер	64:40:020301:3539
Кадастровая стоимость	6 024 149,60
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Категория земли	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под жилую застройку многоэтажную
Текущее использование	-
Права, учитываемые при оценке	Договор № 230 от 19.11.2014 до 25.03.2017

Ограничение и обременение права	нет
Топография	ровный
Наличие коммуникаций на участке	Электричество, водоснабжение, канализация, газ

Право аренды земельного участка площадью 365 кв.м. Саратовская область, г Балаково, 3Г микро-район, кадастровый номер: 64:40:020301:3543

Площадь участка	365 кв.м.
Адрес (местонахождение) объекта	г. Балаково, Саратовская область, г Балаково, 3"Г" микро-район
Кадастровый (условный) номер	64:40:020301:3543
Кадастровая стоимость	592 672,40
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Категория земли	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под жилую застройку многоэтажную
Текущее использование	-
Права, учитываемые при оценке	Договор № 231 от 19.11.2014 до 25.03.2017
Ограничение и обременение права	нет
Топография	ровный
Наличие коммуникаций на участке	Электричество, водоснабжение, канализация, газ

Право аренды земельного участка площадью 1176 кв.м. Саратовская область, г Балаково, 3Г микро-район, кадастровый номер: 64:40:020301:3538

Площадь участка	1176 кв.м.
Адрес (местонахождение) объекта	г. Балаково, Саратовская область, г Балаково, 3"Г" микро-район
Кадастровый (условный) номер	64:40:020301:3538
Кадастровая стоимость	1 909 541,76
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Категория земли	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под жилую застройку многоэтажную
Текущее использование	-
Права, учитываемые при оценке	Договор № 232 от 19.11.2014 до 25.03.2017
Ограничение и обременение права	нет
Топография	ровный
Наличие коммуникаций на участке	Электричество, водоснабжение, канализация, газ

Показатель	Прицеп-тяжеловоз	Экскаватор	Сварочный агрегат на базе тракторного прицепа
VIN	-	-	-
Марка, модель	12300	E180R	PKT 1.0
Тип	Прицеп-тяжеловоз	Экскаватор	Сварочный агрегат
Год выпуска	1983	2011	2001
Цвет	Серый	Многоцветный	Красно-коричневый
Объем двигателя	-	-	-
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	-	118/87	-
Двигатель №	-	11080193	-
Шасси №	-	-	-
Кузов №	-	-	-
ПТС	AA № 430982	BE № 423413	AA № 398845
Регистрационный №	CM6247 64	CH 4182 64	CO 7852 64
Пробег (по сроку эксплуатации)	-	-	-
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет
Назначение	Платформы-модули различаются по числу осей, габаритным размерам и грузоподъемности и могут быть соединены между собой как в продольном, так и в поперечном направлениях. Составленные из таких частей модульные системы позволяют перевозить грузы массой до 400 тонн без ограничений по длине и ширине.	Отличаются высокой производительностью, удобством и лёгкостью обслуживания. Экскаваторы Эксмах E180R LC весьма компактны для машин своего класса, что позволяет им удачно вписываться в транспортный поток и работать в условиях ограниченного пространства. Кабина оператора максимально остеклена, приняты меры по снижению шума, и по запросу клиента может оборудоваться кондиционером.	Представляют собой автономные дизельные двигатели с генератором электрического тока для варки и резки металлоконструкций. Используются на базовых тракторах МТЗ-82/ДТ-75.
Характеристика физического состояния	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены не основных узлов, элементов	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены не основных узлов, элементов	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены не основных узлов, элементов

Более подробная информация об объектах оценки расположена в Приложении №1 данного Отчета об оценке.

6.4. Описание локального местоположения объекта оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен по адресу: РФ, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Академика Жук., д.10, ул. Академика Жук., д.12/2, ул. Строительная д.41, ул. Проспект Героев, д.39, Красноярский округ, 3"Г" микрорайон.

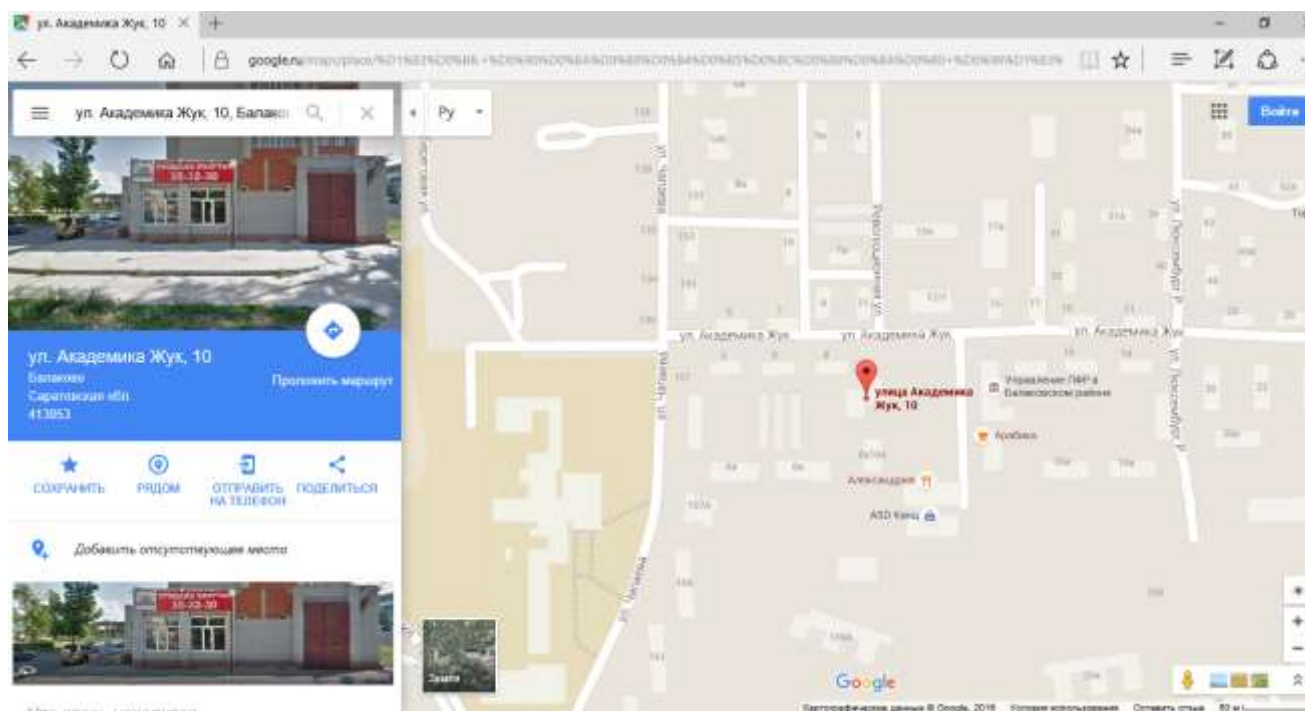


Рис. 6.2.2 Расположение объекта оценки на карте г. Балаково

Краткая характеристика г. Балаково²

Балако́во — город (с 1911^[2]) в России, находящийся в юго-восточной европейской части России, административный центр Балаковского муниципального района и городского поселения город БалаковоСаратовской области.

Глава администрации Балаковского муниципального района — Чепрасов Иван Васильевич, Глава Балаковского муниципального района — Алексеев Александр Иванович, Глава муниципального образования город Балаково — Овсянников Александр Юрьевич.

Располагается на левом берегу реки Волга и острове (Жилгородок).

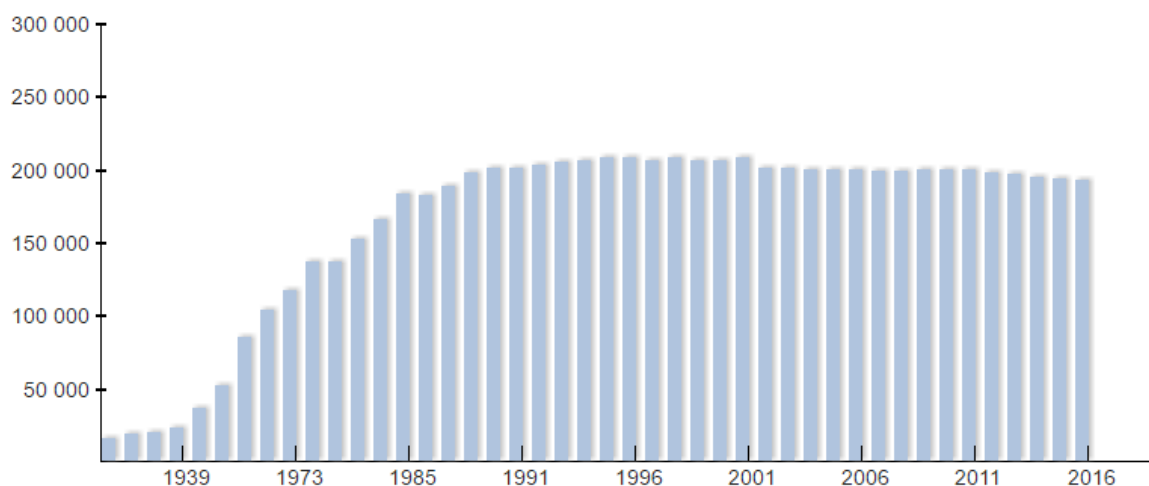
Единственный город пяти ударных строек СССР.

Население

Численность населения						
1897	1926 ^[4]	1931 ^[5]	1939 ^[4]	1959 ^[6]	1962	1967
16 000	↗19 000	↗19 900	↗23 000	↗36 428	↗52 000	↗85 000
1970 ^[7]	1973	1975 ^[8]	1976 ^[9]	1979 ^[10]	1982	1985 ^[11]
↗103 495	↗117 000	↗137 000	→137 000	↗151 560	↗165 000	↗183 000

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE>

1986^[9]	1987^[12]	1989^[13]	1990^[14]	1991^[9]	1992^[9]	1993^[9]
↘182 000	↗188 000	↗197 391	↗201 000	→201 000	↗203 000	↗205 000
1994^[9]	1995^[11]	1996^[11]	1997^[15]	1998^[11]	1999^[16]	2000^[17]
↗206 000	↗208 000	→208 000	↘206 000	↗208 000	↘206 300	↘206 000
2001^[11]	2002^[18]	2003	2004^[19]	2005^[20]	2006^[21]	2007^[22]
↗207 500	↘200 470	↗200 500	↘199 700	↘199 600	↘199 200	↘199 100
2008^[23]	2009^[24]	2010^[25]	2011^[26]	2012^[27]	2013^[28]	2014^[29]
↘198 700	↗199 256	↗199 690	↘199 192	↘197 583	↘196 255	↘194 573
2015^[30]	2016^[1]					
↘193 533	↘192 359					



На 1 января 2015 года по численности населения город находился на 97 месте из 1114 городов Российской Федерации

Экономика.

- [Балаковская АЭС](#)
- [Саратовская ГЭС](#)
- [Балаковская ТЭЦ-4](#)

За 2011 год по предприятиям осуществляющие производство электроэнергии объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составил 46,4 млрд рублей. В целом предприятиями произведено 39372 Гигаватт-часов электроэнергии,

- Предприятие «Балаково Карбон Продакшн»
- Вагоностроительный завод
- [Балаковский завод волоконных материалов](#)^[33]
- Балаковский пассажирский автокомбинат
- Завод «Аргон» (производство [углеродного волокна](#))
- Предприятие «[Балаковорезинотехника](#)»
- Балаковский Филиал Акционерного Общества «Апатит» (ныне «Балаковские минеральные удобрения»)
- Балаковский завод минеральных наполнителей^[33]
- Волжский дизель им. Маминых (Бывший «Волгодизельмаш» и завод им. Дзержинского в СССР)
- Судоремонтный завод
- Завод электромонтажных конструкций «Гидроэлектромонтаж»
- Балаковский раствор-бетонный завод"
- Производственная компания «ЕМК», филиал ОАО «Мебельная компания „Шатура“»
- Предприятие «Волгамет»
- Предприятие «Северсталь — Сортвой завод Балаково» (дочерние предприятие в составе дивизиона «Северсталь Российская Сталь»)

В марте [2013](#) г. ОАО «[РусГидро](#)» подписало с австрийской компанией [Voith Hydro](#) договор о создании в г. Балаково совместного предприятия [ВолгаГидро](#), ориентированного на производство гидро-турбинного оборудования

За [2011 год](#) по предприятиям обрабатывающих производств объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составил 40,2 млрд рублей

6. Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с п. 12 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимости. Заключение о наилучшем использовании отражает позицию оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества «будет максимальной».

Юридическая законность подразумевает проверку на соответствие способов использования распоряжениям о правилах зонирования; строительных нормативах, законодательству в области охраны окружающей среды и другим действующим законодательным актам.

Физическая возможность подразумевает рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Экономическая целесообразность подразумевает рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность подразумевает рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Применительно к оценке рассматриваемого имущества вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки только один – его использование в текущем качестве. Поэтому другие способы наиболее эффективного использования в данном случае рассматриваться не будут.

7. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Среди факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки как напрямую, так и косвенно, можно выделить следующие группы:

- ✓ экономические;
- ✓ социальные;
- ✓ экологические;
- ✓ факторы рынка;
- ✓ прочие.

Рассмотрим влияние каждой группы по-отдельности.

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Таблица 8.1.1.1 - Макроэкономические факторы влияния на стоимость

Факторы	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды, и сельского хозяйства

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь-май ВВП сократился на 1,0% к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (-0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 %.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0%).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в апреле текущего года до -0,4 % в мае. Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6%, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю - маю 2015 г.). Импорт товаров в январе - мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе - мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января - мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента. В мае, по данным Росстата, инфляции составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	май	янв.-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.- май
ВВП ¹⁾	95,3	96,4	99,3	99,2	-0,1	99,0
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,4	108,3	100,4	100,4		102,9
Индекс промышленного производства ³⁾	94,5	97,7	100,5	100,7	-0,2	100,1
Обрабатывающие производства	91,7	95,9	100,6	100,3	-0,4	98,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	103,3	102,7	102,6	0,2	102,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	90,6	93,4	94,1	91,0	-1,9	95,4
Ввод в действие жилых домов	101,1	123,7	93,3	94,6		87,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	92,3 ⁵⁾	96,5 ⁵⁾	93,0	94,3	-0,4	95,1
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁵⁾	91,2 ⁵⁾	98,9	99,0 ⁶⁾	0,0	99,2 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34380	32678	36497	36570 ⁶⁾		35017 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,6	5,7	5,9	5,6	5,7	5,8
Оборот розничной торговли	90,6	91,9	95,1	93,9	-0,6	94,3
Объем платных услуг населению	97,0 ⁵⁾	98,7 ⁵⁾	99,7	100,2	0,0	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,6	151,5	21,9	24,0		106,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,3	76,1	15,1	14,6		67,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	63,7	56,05	39,3	44,6		35,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых",

"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

Рис. 8.1.1.1. Основные показатели развития экономики России в мае 2016 г.³

³ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/98666498-c3f0-43fd-87e7-64a5a9fd6a/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D0%B9++2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=98666498-c3f0-43fd-87e7-64a5a9fd6a>

Наименование	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-май 2015 в % к январю-маю 2014
	май 2016	январь-май 2016	май 2016	январь-май 2016	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			103.1 ¹⁾	97.26 ¹⁾	87.5 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	1 976.5	7 991.1	137.0	113.2	112.6
обрабатывающие производства	416 704.9	1 790 375.5	105.9	92.7	93.1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	37 656.4	293 863.6	102.0	113.1	100.9
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	29 304.2	200 320.4	100.1	109.6	101.4
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	3 444.6	66 400.4	112.6	129.3	98.6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	122 441.3	465 014.0	118.2	91.8	84.7
обрабатывающие производства	301 260.9	1 374 858.1	101.1	94.3	101.7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	35 342.3	282 332.6	102.4	115.0	100.0
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	27 326.2	165 209.6	100.1	109.1	98.6
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	5 036.8	99 774.3	115.8	125.0	103.3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	53 009.7	236 876.3	106.8 ¹⁾	106.1 ¹⁾	100.3 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	114.4	1 009.0	34.6	68.1	133.9
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	103 529.9	500 159.3	105.9 ⁴⁾	103.4 ⁴⁾	105.7 ⁴⁾
Объем услуг связи ³⁾	49 359.5	231 772.5	104.2 ¹⁾	102.3 ¹⁾	99.2 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	314 038.2	1 639 197.5	83.8 ¹⁾	86.8 ¹⁾	87.3 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	14 153.8	65 997.9	91.5 ¹⁾	86.7 ¹⁾	92.0 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	123 848.4	599 375.2	105.8 ¹⁾	103.8 ¹⁾	96.7 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	х	103.5 ⁵⁾	108.1	108.9	116.6
Средняя численность работающих в экономике, тыс. человек ⁶⁾	3 448.2	3409.0	104.3	103.8	100.5
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁷⁾	45.1	х	131.6	х	140.2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{8)##)}	х	х	85.1	97.0	103.2 ^{##)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁹⁾					
номинальная, рублей	74 733.1	68 239.0	110.2	110.0	104.3
реальная	х	х	101.9	100.8	89.5

Наименование	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-май 2015 в % к январю-маю 2014
	май 2016	январь-май 2016	май 2016	январь-май 2016	
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		9,0 ¹⁰⁾		...	-

1) В сопоставимой оценке.

2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

4) В ценах соответствующего периода.

5) Май 2016 г. к декабрю 2015 г.

6) По крупным и средним предприятиям за апрель и январь-апрель 2016 г.

7) На конец периода.

8) Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

9) По крупным, средним и малым предприятиям за апрель и январь-апрель 2016 г.

10) Январь-декабрь 2014 г.

#) Апрель и январь-апрель 2016 г. г. (предварительные данные, возможна корректировка).

##) Январь-апрель 2015 г. к январю-апрелю 2014 г.

Выводы:

1. Данные за январь-май 2016 года показали дальнейшую адаптацию России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. По оценке Минэкономразвития России, тенденция помесечного замедления спада экономики сохранилась.

2. По данным Росстата, инфляция в мае 2016 г. составила 0,4%, с начала года – 2,9%.

3. С 14 июня 2016 г. решением Банка России значение ставки рефинансирования было приравнено к значению ключевой ставки - 10,5% годовых.

4. Объем работ по виду деятельности «Строительство» в мае 2016 года повысился по сравнению с маем 2015 года на 0,4%.

5. Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора.

6. Часть экспертов в области экономики предполагают, что пик кризиса позади, и что экономика страны медленно, но верно начнет возрождаться. Об этом заявил глава Минэкономразвития А. Улюкаев. По его словам, уже в 2016 году рост ВВП составит не менее 2,3% (при том, что в 2015 году было зафиксировано его падение на 3% от уровня предыдущего года).⁴ Однако большинство экспертов не разделяют оптимизм представителей государственных органов. Так, аналитики «Альфа Банка» полагают, что рост ВВП в 2016 году составит всего 0,3% (показатель был снижен относительно ранее установленного ими же значения в 1,5%). Основанием для такого заключения служат предположения о том, что уровень цен на нефть сохранится на уровне 2015 года, инвестиции в российскую экономику продолжают снижаться, а уровень безработицы в связи с сокращением числа трудоспособного населения возрастет. Большинство прогнозов, озвученных ведущими специалистами аналитических агентств и банков, нельзя назвать оптимистичными. Согласно высказанным ими мнениям, ожидать улучшения экономической ситуации в стране, снижения уровня инфляции и значительного увеличения ВВП в 2016 году не стоит.

8.3. Обзор социально-экономического положения г. Саратова

Анализ социально-экономического положения г. Саратова

январь-март 2016 года

(на основании данных территориального органа федеральной службы государственной статистики по Саратовской области)

1. Население

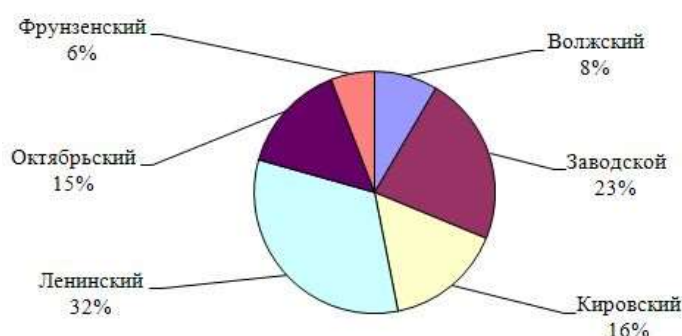
- Демография

⁴ Источник: <http://111999.ru/economy/ekonomicheskij-prognoz-dlya-rossii-na-2016/>

Общая численность постоянного населения в городе Саратове на 1 января 2016 года составила 843,5 тыс. человек. Распределение численности населения по районам города представлено в таблице и на диаграмме.

Район города	Численность населения, тыс. чел.
Волжский	70,5
Заводской	193,0
Кировский	132,2
Ленинский	274,7
Октябрьский	123,9
Фрунзенский	49,2

**Распределение численности населения
города по районам**



В январе-март 2016 года рождаемость в городе увеличилась в сравнении с январем-мартом 2015 года на 10,9% и составила 11,2 человека на 1000 жителей (в среднем по области – 10,5). Смертность увеличилась на 1,5% и составила 13,6 человека на 1000 населения (в среднем по области – 14,4). Число умерших в 1,2 раза превысило число родившихся. Естественная убыль населения уменьшилась на 27,3% и составила 2,4 человека на 1000 населения (в среднем по области – 3,9).

Показатели	Январь-март 2015 г.	Январь-март 2016 г.
Число родившихся, чел.	1377	1548
Число умерших, чел.	1827	1876
Естественная убыль, чел.	-450	-328
Число браков	745	522
Число разводов	663	512

- Заболеваемость.

В январе-март 2016 года эпидемиологическая обстановка в городе характеризовалась снижением заболеваемости по отдельным инфекционным и паразитарным болезням. По сравнению с январем-мартом 2015 года снизилась заболеваемость (в расчете на 100 тыс. населения) бактериальной дизентерией – на 36,4%, гепатитом С – на 56,1%.

По сравнению с январем-мартом 2015 года выросла заболеваемость гриппом (в расчете на 100 тыс. населения) в 3,2 раза. В январе-марте 2016 года зарегистрировано 69 человек с болезнью, вызванной вирусом иммунодефицита человека и с бессимптомной инфекцией, вызванной вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ).

Основными причинами смертности населения в городе являются: болезни системы кровообращения (51,9%), новообразования (11,6%), несчастные случаи, отравления, травмы (7,7%), старость (6,1%). В январе-марте 2016 года смертность от инфекционных и паразитарных болезней в сравнении с январем-мартом 2015 года увеличилась на 32,3%, от случайных отравлений алкоголем на 11,2%. Показатель смертности от новообразований снизился на 18,1%, от старости на 22,6%, от болезней системы кровообращения на 1,7%, от внешних причин на 12,5%, от травм, связанных с транспортом на 9,1%, от убийств на 51,7%, от самоубийств на 42,6%, от болезней органов дыхания на 34,9%, от болезней органов пищеварения – на 1,6%.

2. Уровень жизни.

Средняя номинальная заработная плата по городу в январе-марте 2016 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 27279,0 руб., по сравнению с январем-мартом 2015 года увеличение составило 2,5 %.

Размер среднемесячной заработной платы (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек) в разрезе районов города представлен в таблице:

Район	Январь-март 2015 г.	Январь-март 2016 г.	Темп роста января-марта 2016 г. к январю-марту 2015 г., %
Саратов	26622,8	27279,0	102,5
Волжский	30297,1	30361,1	100,2
Заводской	23498,5	24574,1	104,6
Кировский	26736,9	27979,1	104,6
Ленинский	23956,6	24700,8	103,1
Октябрьский	27806,6	27425,7	98,6
Фрунзенский	28501,1	30087,4	105,6

По итогам января-марта 2016 года размер заработной платы от минимального до максимального уровня по видам экономической деятельности организаций различается в 7,8 раза (от 6467,9 до 50657,5 руб.). Максимальный размер заработной платы в организациях, осуществляющих добычу полезных ископаемых, превышает среднюю заработную плату по городу в 1,9 раза. Минимальный размер заработной платы (ниже средней по городу в 4,2 раза) наблюдается в текстильном и швейном производстве.

По данным Саратовстата на 1 марта 2016 года просроченная задолженность по заработной плате составила 15,2 млн. руб.

Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения области за IV квартал 2015 года составила:

- на душу населения – 7986 руб.;
- трудоспособное население – 8567 руб.;
- пенсионеры – 6579 руб.;
- дети – 8080 руб.

Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, за март 2016 года по г. Саратову составила 3014,39 руб.

3. Рынок труда.

Численность работников по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек в январе-феврале 2016 года составила 235,1 тыс. человек. Кроме того, для работы в крупных и средних организациях на усло-

виях совместительства и по договорам гражданско-правового характера привлекалось 10,0 тыс. человек. Общее число замещенных рабочих мест в феврале 2016 года составило 245,0 тыс. человек (в январе 2016 г. – 245,0 тыс. человек).

На конец февраля 2016 года численность ищущих работу граждан, обратившихся в службу занятости за содействием в поиске подходящей работы, составила 4663 человека. Численность незанятых граждан составила 4641 человек, из них имели статус безработного 4082 человека, 3407 человек (из числа безработных) получают пособие по безработице.

В феврале 2016 года получили статус безработного 832 человека, что на 111 человек больше, чем в феврале 2015 года. Трудоустроено в феврале 337 безработных, что на 108 человек больше, чем в феврале 2015 года.

На 1 марта 2016 года уровень безработицы составил 0,81% от трудоспособного населения в трудоспособном возрасте. По сравнению с февралем прошлого года уровень безработицы выше на 22,7%. Общая потребность в работниках, заявленная предприятиями и организациями, на конец февраля 2016 года составила 12978 человек. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию – 0,4 человека.

4. Общая характеристика предприятий и организаций.

Из 29411 хозяйствующих субъектов, учтенных в Статрегистре Росстата по городу Саратову на 1 января 2016 года, 28518 являются юридическими лицами, 893 – филиалы, представительства и иные неюридические лица. Среди юридических лиц 0,1% приходится на унитарные предприятия, 83,0% – на хозяйственные товарищества и общества.

Среди зарегистрированных юридических лиц наибольший удельный вес приходится на организации, занятые следующими видами экономической деятельности: оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (30,8%); операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (25,5%); строительство (10,3%) и промышленность (9,9%).

По формам собственности организации города распределились следующим образом:

- государственная собственность – 1,4%;
- муниципальная собственность – 1,5%;
- собственность общественных и религиозных организаций – 3,7%;
- частная собственность – 92,1%;
- прочие формы собственности – 1,3%.

По состоянию на 1 января 2016 года в городе зарегистрировано 929 крупных и средних предприятий, из них в частной собственности – 54,1%, в государственной – 15,2%, в муниципальной – 2,3%, в собственности общественных и религиозных организаций – 1,6%, на прочие формы собственности приходится 26,8%.

Наибольшее количество крупных и средних предприятий города приходится на оптовую и розничную торговлю (18,8%), операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (18,7%), финансовую деятельность (16,9%), обрабатывающие производства (14,7%), транспорт и связь (10,9%).

5. Производство товаров и услуг.

Индекс промышленного производства по основным видам деятельности по полному кругу организаций в январе-феврале 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года составил 97,1%, в том числе: добыча полезных ископаемых – 112,8%, обрабатывающие производства – 99,3%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 89,7%.

Оборот организаций без субъектов малого предпринимательства города в январе-феврале 2016 года составил 77,5 млрд. руб., или 103,9% по отношению к январю-февралю 2015 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по крупным и средним организациям по чистым видам деятельности (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды) в январе-феврале 2016 года составил 20,8 млрд. руб., в том числе:

- добыча полезных ископаемых – 2,2 млрд. руб.;

- обрабатывающие производства – 13,5 млрд. руб.;

- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 5,1 млрд. руб.

6. Финансы предприятий.

Величина дебиторской задолженности крупных и средних предприятий и организаций на 1 марта 2016 года составила 131554,0 млн. руб., в том числе просроченная – 9212,6 млн. руб., или 7,0% от общего объема дебиторской задолженности.

Кредиторская задолженность крупных и средних предприятий и организаций на 1 марта 2016 года составила 128537,4 млн. руб., в том числе просроченная – 4859,6 млн. руб. или 3,8% от общего объема кредиторской задолженности.

Сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий и организаций (кроме банков, страховых и бюджетных организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2016 года составил 2567,5 млн. руб. В общем числе организаций доля прибыльных составила 63,5 % (сумма прибыли – 4056,5 млн. руб.), убыточных – 36,5 % (сумма убытка – 1489,0 млн. руб.).

7. Строительство.

В январе-феврале 2016 года объем подрядных работ, выполненных собственными силами крупных и средних предприятий и организаций, составил 455,6 млн. руб., или 83,5% к январю-февралю 2015 года.

В январе-феврале 2016 года сдано в эксплуатацию 439 квартир общей площадью 62,7 тыс. кв. м., что составило 163,7% к соответствующему периоду предыдущего года и 69,1% от общего объема введенного в области жилья.

Населением за счет собственных и заемных средств построено 163 жилых дома общей площадью 47,9 тыс. кв. м., что в 1,7 раз больше, чем за соответствующий период предыдущего года. Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме введенного в г. Саратове жилья составила 76,3%.

В I квартале 2016 года цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья города Саратова составила: на первичном рынке – 41483 руб., на вторичном рынке – 49030 руб.

8. Потребительский рынок.

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2016 года составил 21,8 млрд. руб. или 95,7% к январю-февралю 2015 года.

В январе-феврале 2016 года оборот розничной торговли формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка) на 95,8%, доля рынков составила 4,2% (в январе-феврале 2015г. – соответственно 93,2% и 6,8%).

Оборот общественного питания в январе-феврале 2016 года составил 1,1 млрд. руб., что на 4,9 % больше, чем в январе-феврале 2015 года.

В январе-феврале 2016 года населению г. Саратова оказано платных услуг во всех секторах реализации на 9,5 млрд. руб., что на 3,6% меньше, чем в январе-феврале 2015 года.

9. Транспорт.

Объем грузоперевозок крупных и средних организаций, выполненных на коммерческой основе в январе-феврале 2016 года составил 527,7 тыс. тонн, что в 3,5 раза больше, чем в январе-феврале 2015 года.

8.4. Обзор рынка объекта оценки

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья, рубль, г. Саратов																	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
I																	
квартал																	
первичный рынок жилья																	
<i>все типы квартир</i>	4941,67	5680,78	7491,75	8793,11	12181,1	14300,18	17582,96	19544,94	26865,11	29964,08	30046,37	32764,64	36205	40321,28	40254,51	42276,08	40598,83
<i>квартиры среднего качества (типовые)</i>	4578,79	5725,28	6545,73	7954,92	10955,43	13415,77	16954,97	18079,6	25722,71	30409,24	29798,38	29993,07	31355,74	36669,39	37008,64	38953,28	38034,24
<i>квартиры улучшенного качества</i>	4942,43	5345,78	7731,06	9149,62	12019,03	14192,05	15277,39	20118	27023,02	29411,41	29873,07	32495,77	38662,58	39205,4	38705,32	41668,42	38168,48
<i>элитные квартиры</i>	8515,59	9950,95	13496,18	14311,49	17845,13	20136,57	22541,28	27530,14	35086,03	36615,27	35845,53	39782,62	50915,63	53624,35	56575,35	60265,28	51798,83
вторичный рынок жилья																	
<i>все типы квартир</i>	4853,94	5771,73	7365,66	8922,93	11725,14	13724,12	15255,68	18422,6	27920,82	31432,66	31068,48	30074,65	31703,88	35805,1	38556,7	41830,05	39854,21
<i>квартиры среднего качества (типовые)</i>	4675,82	5648,77	7396,84	8458,81	11671,68	13534,66	14796,61	18251,35	28345,87	31529,07	30505,59	26823,49	31643,59	34730	36527,56	39994,8	37375,57
<i>квартиры</i>	5803,67	7130,13	7755,41	7830,25	12589,33	15928,34	17555,97	20703,76	29157,99	33450,36	32631,15	30525,08	32911,68	37889,27	42568,26	45451,91	42701,46

улуч- ше- ного ка- че- ства																	
элит ные квар- тир- ы	7947, 22	9327,1	10790, 77	17121, 82	21340, 26	18902, 68	21673, 27	27654, 57	42805, 03	44299, 16	43702, 64	41461, 26	36498, 04	39880, 11	42894, 69	48842, 68	47294, 96
квар- тир- ы низ- кого ка- че- ства	3677, 14	4392,0 6	6577,8 3	7301,7 6	10349, 25	12125, 7	13643, 2	15168, 85	23053, 91	25365, 5	29447, 83	27542	28208, 2	32291, 15	35190, 19	35510, 53	33373, 99
II квар- тал																	
пер- вич- ный ры- нок жи- лья																	
все тип- ы квар- тир	5034, 21	5822,3 3	7700,4 6	9147,3 8	12514, 65	14788, 18	20395, 13	20687, 41	28616, 18	29525, 38	30456, 49	32752, 42	36553, 68	40753, 99	40710, 14	41782, 56	
квар- тир- ы сред- него ка- че- ства (ти- по- вые)	4459, 42	5859,7 8	6804,4 5	8180,5 5	11276, 68	13991, 14	19312, 89	19273, 69	27387, 58	29926, 15	30212, 24	29740, 62	31647, 09	37140, 11	37580, 12	39064, 14	
квар- тир- ы улуч- ше- ного ка- че- ства	5205, 65	5477,1 6	7915,3 8	9732,6	12320, 02	14622, 1	18283, 01	21301, 53	28617, 45	29029, 81	30221, 53	32695, 14	38986, 9	39730, 01	38746	40767, 79	
элит ные квар- тир- ы	8820, 84	10340, 94	13496, 13	14739, 6	18278, 78	20261, 87	26139, 5	29110, 38	36157, 58	36467, 02	36441, 51	39781, 61	51566, 87	53785, 1	57527, 77	58225, 19	
втор- ич- ный ры- нок жи- лья																	
все тип- ы квар- тир	4876, 6	6016,1 5	7368,2 2	9038,2 5	12053, 1	13882, 08	16604, 11	19760, 36	29394, 53	31215, 45	31157, 99	30150, 52	32269, 86	36488, 08	39363, 45	41381, 03	
квар- тир- ы	4708, 52	5880,7 8	7458,3 7	8684,5 8	12013, 93	13819, 6	16181, 76	19705, 96	29925, 36	31267, 37	30683, 03	26561, 71	32120, 99	35389, 49	37613, 62	39881, 92	

сред него ка- че- ства (ти- по- вые)																	
квар тир ы улуч- ше- ного ка- че- ства	5790, 59	7390,3 3	7644,9 9	7819,2 3	12984, 75	15694, 8	19096, 08	21812, 58	30297, 13	33270, 76	32621, 4	30753, 87	33615, 38	38674, 12	43279, 27	44323, 02	
элит ные квар тир ы	7943, 74	9915,5 5	10420, 99	17121, 82	21573, 28	22614, 87	22909, 48	28981, 09	42891, 45	44045, 75	44084, 38	41944, 67	36822, 91	40409, 48	43242, 56	48500, 63	
квар тир ы низ- кого ка- че- ства	3724, 02	4602,3 9	6579,7 8	7434,7 5	10585, 54	11944, 37	14664, 07	16033, 73	24086, 25	25370, 54	29129, 82	27802, 42	28938, 79	33007, 27	35426, 93	34783, 36	
III квар тал																	
пер- вич- ный ры- нок жи- лья																	
все тип ы квар тир	5146, 45	6844,3 6	8241,2 7	9758,7 7	13492, 53	15233, 74	21799, 35	23501, 96	28996, 42	29565, 58	31104, 62	33338, 71	36817, 82	41111, 49	41723, 01	41647, 32	
квар тир ы сред него ка- че- ства (ти- по- вые)	4699, 38	6668,1 2	7364,1 7	8830,7	12084, 55	15045, 51	20749, 19	21918, 76	27564, 42	29695, 64	30748, 24	30274, 56	32033, 78	37558, 56	37953, 96	38784, 75	
квар тир ы улуч- ше- ного ка- че- ства	5201, 63	6712,6 3	8493,5 7	10318, 2	13476, 31	13609, 27	19103, 61	23999, 57	29176, 81	29140, 43	30993, 06	33328, 18	39101, 49	40167, 48	40886, 42	40969, 13	
элит ные квар тир ы	8952, 81	11262, 26	13526, 73	15134, 43	19579, 43	21533, 46	28345, 81	33123, 23	36612, 38	36632, 18	38241, 13	40368, 73	51669, 94	53818, 53	58465, 67	57660, 54	
втор- ич- ный																	

ры- нок жи- лья																	
все тип ы квар тир	4934, 13	6246,9 1	8120,4 2	9612,7 4	12921, 73	14574, 28	17115, 97	23249, 85	30084, 45	30761, 42	31537, 2	30485, 62	33018, 99	37333, 65	40524, 47	40999, 37	
квар тир ы сред него ка- че- ства (ти- по- вые)	4766, 45	6072,1 7	8218,3 2	9228,0 4	12913, 62	14591, 64	16775, 19	23527, 04	30532, 54	30773, 08	31025, 75	26697, 05	32817, 64	36357, 66	38763, 93	39737, 55	
квар тир ы улуч- ше- ного ка- че- ства	5885, 65	7712,5 1	8264,3 2	8462,8	14046, 03	16249, 29	19476, 78	24309, 92	31254, 67	32496, 1	33105, 45	31215, 58	34693, 8	39683, 98	44584, 65	43602, 4	
элит ные квар тир ы	7943, 74	10274, 01	11670, 96	17196, 28	22350, 57	22738, 27	24259, 18	33981, 58	42944, 4	43367, 28	44603, 39	42452, 51	38179, 74	40536, 85	44174, 15	48158, 79	
квар тир ы низ- кого ка- че- ства	3719, 86	4865,9 2	7319,9 1	7868,6 5	11206, 95	12458, 73	14986, 62	18038, 48	24383, 18	25249, 32	29512, 67	28240, 92	29085, 35	33636, 11	36570	33946, 83	
IV квар тал																	
пер- вич- ный ры- нок жи- лья																	
все тип ы квар тир	5600, 56	7720,1 3	8630,4 3	10576, 36	14271, 88	15920, 55	21943, 86	24534, 46	28577, 29	29691, 83	31679, 15	34206, 29	36909, 36	41368, 82	42263, 11	41303, 42	
квар тир ы сред него ка- че- ства (ти- по- вые)	5200, 89	7450,2 9	7617,7 7	9740,2 6	12746, 74	15705, 52	20524, 79	22712, 11	27307, 86	29845, 98	31271, 23	31331, 5	32152, 15	37884, 63	38685, 75	38551, 75	
квар тир ы улуч- ше- ного	5580, 25	7687,2 9	8948	10915, 22	14304, 58	14388, 93	19955, 79	25252, 59	28816, 29	29294, 21	31750, 78	34160, 53	39164, 61	40385, 3	41181, 32	40518, 19	

ка- че- ства																	
элит ные квар тир ы	9770, 93	13703, 63	14489, 85	16150, 75	20795, 02	22091, 47	28300, 24	33690, 04	35792, 99	36610, 03	39122, 67	40893, 09	51715, 82	53926, 08	58814, 79	57140, 65	
вто- рич- ный ры- нок жи- лья																	
все тип ы квар тир	5493, 78	7154,9 9	8329,5 6	10429, 73	13387, 1	15179, 78	17513, 84	24103, 58	29635, 5	30880, 68	32009, 23	31265, 44	33321, 68	38391, 16	41384, 17	40448, 67	
квар тир ы сред него ка- че- ства (ти- по- вые)	5320, 78	6885,9 2	8355,6 8	10034, 37	13301, 42	15290, 44	17109, 84		30147, 18	30769, 98	31503, 71	27224, 9	33113, 36	37481, 31	39718, 11	38970, 38	
квар тир ы улуч- ше- ного ка- че- ства	6533, 77	8802,6 3	8588,1 1	9101,3 4	14765, 74	16603, 59	19910, 68	25542, 32	30715, 94	32692, 71	33633, 32	32214, 79	34825, 24	40568, 01	45343, 16	43150, 66	
элит ные квар тир ы	8527, 53	12660, 45	11989, 33	17800, 79	22359, 92	21924, 15	25366, 86	34856, 75	42370, 31	44874, 15	45161, 17	43526, 49	39312, 83	41967, 06	45215, 83	47987, 83	
квар тир ы низ- кого ка- че- ства	4146, 22	5669,8 7	7593,1 8	8565,4 4	11740, 59	12982, 23	15493, 2	18708, 32	23843, 71	25522, 11	29891, 18	28988, 48	29509, 44	34415	37048, 08	33813	

8.5. Обзор цен на квартиры в Балаково

По состоянию на 06.07.2016 стоимость квартиры на вторичном рынке в Балаково в среднем равнялась **1.478.300** руб., цена квадратного метра жилья в квартире на вторичном рынке составила **13.500 - 32.125** Руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра снизилась на 998 руб. (-3.01%) в таблице, расположенной ниже, размещены данные о средней стоимости квартир в Балаково во вторичном жилье и цене квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

Цена на квартиры на вторичном рынке Цена квадратного метра

1-комнатные квартиры - 1 028 719 Руб

в 1-комнатной квартире -14 000 - 32 109 Руб

2-комнатные квартиры - 1 436 213 Руб	в 2-комнатной квартире - 14 000 - 31 066 Руб
3-комнатные квартиры - 2 163 978 Руб	в 3-комнатной квартире - 14 000 - 33 480 Руб
4-комнатные квартиры - 2 448 076 Руб	в 4-комнатной квартире - 14 000 - 32 540 Руб

Цена одного квадратного метра в 1-комнатной квартире в Балаково во вторичном жилье колеблется от **14.000** до **32.109** Руб, что на 393 Руб меньше, чем за предыдущий период (падение цены на -1.21%).

Цена одного квадратного метра в 2-комнатной квартире в Балаково во вторичном жилье колеблется от **14.000** до **31.066** Руб, что на 704 Руб меньше, чем за предыдущий период (падение цены на -2.22%).

Цена одного квадратного метра в 3-комнатной квартире в Балаково во вторичном жилье колеблется от **14.000** до **33.480** Руб, что на 1906 Руб меньше, чем за предыдущий период (падение цены на -0.54%).

Цена одного квадратного метра в 4-комнатной квартире в Балаково во вторичном жилье колеблется от **14.000** до **32.540** Руб, что на 390 Руб больше, чем неделю назад (рост цены на 1.21%).

8.6. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов⁵:

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на: макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.); микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера: массированная реклама; инфляционные ожидания; симпатии; осведомленность и т.д.

3. Физические факторы: местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости; архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться; состояние объекта недвижимости; наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.); экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи: количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом; объективные недостатки объекта; престижность района; транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района; характер сделки («прямая» или «встречная» продажа); юридическая «чистота» объекта.

Объектом настоящей оценки является право аренды незастроенного земельного участка.

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка: пищевая промышленность. Функциональное назначение проектируемого к строительству объекта: производственный объект.

Оценщиком определены следующие ценообразующие факторы для сегмента рынка, к которому относится объект оценки:

- ✓ местоположение;

⁵ Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001.

- ✓ назначение (вид использования);
- ✓ вид передаваемых прав;
- ✓ общая площадь;
- ✓ выход на красную (первую) линию улицы;
- ✓ наличие улучшений;
- ✓ наличие коммуникаций.

Выводы:

По результатам проведенного анализа определены следующие ценообразующие факторы для сегмента рынка, к которому относится объект оценки:

- ✓ местоположение;
- ✓ назначение (вид использования);
- ✓ вид передаваемых прав;
- ✓ общая площадь;
- ✓ выход на красную (первую) линию улицы;
- ✓ наличие улучшений;
- ✓ наличие коммуникаций.

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

Основная движущая сила рынка недвижимости – конкуренция среди продавцов – через предложение влияет на спрос.

Факторы, определяющие величину спроса:

- ✓ платежеспособность населения;
- ✓ изменение общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции); изменение в соотношениях между различными слоями населения, т. е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграций, количество браков и разводов;
- ✓ изменения во вкусах и предпочтениях населения (важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать);
- ✓ условия и доступность финансирования.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособности спроса ведет к депрессии на рынке. Общеизвестно, что важным фактором роста спроса на рынке недвижимости является рост численности населения. Однако следует иметь в виду, что сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости. Необходимо увеличение платежеспособности населения. Точно так же отсутствие роста населения не обязательно отрицательно сказывается на активности рынка, которая может иметь место при стабильной или даже снижающейся численности населения, но обязательно в условиях роста доходов и доступности финансовых ресурсов. Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка.

В краткосрочном периоде параметры спроса имеют более важное значение, чем характеристики предложения, характерной чертой которого является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объясняются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде.

Факторы, определяющие величину предложения:

- ✓ наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- ✓ объемы нового строительства и затраты на него, включая:
 1. интенсивность строительства – определяет обмен нового жилья;
 2. положение в строительной индустрии; в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат – определяет доступность и цены факторов производства;

3. текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты;
4. соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости;
5. затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Процент незанятых или не сданных в аренду помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакантной недвижимости влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса. Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент – на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет. Информацию об уровне вакансий можно получить в местных комитетах по недвижимости, местных компаниях по коммунальному обслуживанию и у менеджеров по недвижимости. Необходимо учитывать, что уровни вакансий для различных сегментов рынка недвижимости должны рассчитываться отдельно, так как в одном сегменте рынка может быть нехватка недвижимости, а в другом – избыток.

Обзор рынка нежилых помещений г. Саратова и области * на июль 2016 года

Проведенный анализ рынка недвижимости коммерческого назначения г.Саратова и области позволил выявить основные тенденции на исследуемом рынке, определить основные ценообразующие факторы для конкретного типа объектов недвижимости, проанализировать степень их значимости.

Анализ рынка недвижимости коммерческого назначения г.Саратова и области, показал прекращение роста цен, которое сменилось постепенным уменьшением стоимости коммерческой недвижимости из-за стагнации на данном рынке.

Сохраняется лишь традиционное распределение по дороговизне среди площадей в зависимости от их назначения. Торговые помещения самые дорогие: максимальная зафиксированная цена продажи в г. Саратове 220 000 руб./м²., аренды – 6 000 руб./м². В области 65 000 руб./м²., аренды – 1 000 руб./м².

Рынок коммерческой недвижимости города Саратова и области не однороден. В первую очередь, в зависимости от цели использования помещения. В связи с этим целесообразно выделить три сегмента: офисные, торговые и складские помещения.

Первый рассматриваемый сегмент – офисные помещения. Средняя цена за один кв.м. составила – 38 750 рублей. Минимальная цена составила – 12 000 руб./м², а максимальная цена – 136 000 руб./м². Средняя арендная ставка за 1 м² составила – 450 рублей. Минимальная арендная ставка за 1 м² составила – 150 рублей, а максимальная арендная ставка за 1 м² составила – 1500 рублей.

Второй рассматриваемый сегмент – торговые помещения. Средняя цена за один кв.м. составила – 55 000 рублей. Минимальная цена составила – 18 000 руб./м², а максимальная цена – 220 000 руб./м². Средняя арендная ставка за 1 м² составила – 650 рублей. Минимальная арендная ставка за 1 м² составила – 200 рублей, а максимальная арендная ставка за 1 м² составила – 6500 рублей.

Третий рассматриваемый сегмент – складские помещения. Средняя цена за один кв.м. составила – 28 000 рублей. Минимальная цена составила – 6000 руб./м², а максимальная цена – 60 000 руб./м².

* Обзор подготовлен с использованием материалов Электронной версии еженедельной газеты «Квартиры Саратова» // <http://www.topmetr.ru/>.

Средняя арендная ставка за 1 м² составила – 300 рублей. Минимальная арендная ставка за 1 м² составила – 50 рублей, а максимальная арендная ставка за 1 м² составила – 1000 рублей.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 М² НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

№ п/п	Район города Саратова и Энгельс	Цена предложения, руб. за 1 м ²	Аренда, руб. за 1м ² в мес.	Источник информации
СЕГМЕНТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ				
1	Волжский	30000-75000	500-1200	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
2	Заводской	18000-62000	250-650	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
3	Кировский	35000-145000	550-1200	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
4	Октябрьский	25000-105000	650-1000	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
5	Ленинский	15000-65000	250-650	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
6	Фрунзенский	20000-95000	600-1000	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
7	Область	15000-80000	200-850	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
СЕГМЕНТ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ				
8	Волжский	35000-140000	350-1500	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
9	Заводской	19000-60000	180-700	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
10	Кировский	50000-170000	900-6500	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»

11	Октябрьский	25000-165000	450-1300	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
12	Ленинский	15000-85000	150-750	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
13	Фрунзенский	30000-135000	650-1200	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
14	Область	15000-105000	300-1700	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»

СЕКТОР СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

15	Волжский	6000-40000	200-570	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
16	Заводской	9000-25000	100-400	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
17	Кировский	18000-51000	250-1000	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
18	Октябрьский	12000-66000	170-240	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
19	Ленинский	11500-40000	50-450	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
20	Фрунзенский	8000-41000	120-400	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»
21	Область	5000-40000	50-600	«Жилье мое», «Квадратный метр», «Квартиры Саратова»

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, ВЫТЕКАЮЩИЕ ИЗ ПРОВЕДЕННОГО АНАЛИЗА

Проведенный анализ рынка недвижимости г.Саратова и Области позволяет выделить следующие ценообразующие факторы для отдельных групп недвижимости и степень их значимости.

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ И ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁶:

⁶ Значения показателя установлены путем обобщения рыночной информации размещенной в СМИ и экспертной информации предоставленной риэлторами г.Саратова

Наименование ценообразующего фактора	Степень влияния на стоимость (в % от среднерыночной стоимости)	Комментарий
1) местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов ⁷ :		
1.1. подфактор степень интенсивности ближайших человеко-потоков («бойкость места») - расположение относительно человеко-потоков (количество проходящих и проезжающих непосредственно вблизи объекта в определенный временной интервал (час, сутки и др.))	10-50%	Близость к основным человеко-потокам увеличивает базовую стоимость объекта
1.2. расположение относительно центра города	10-200%	Объекты недвижимости расположенные в Центральном Деловом Районе могут превосходить по стоимости аналогичные объекты в других районах города более чем в 2 раза
1.3. расположение относительно основных транспортных магистралей города; 1.4. окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.)	10-20%	Близость к основным пассажиропотокам увеличивает базовую стоимость объекта
2) конструктивные особенности объекта, в том числе:		
2.1. расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание	менее 5%	Так как в городе практически отсутствуют отдельно стоящие здания монобрендово используемые под торговые площади влияние данного фактора считается незначительным
2.2. расположение входа и окон	5-10%	Влияние данного фактора тесно связано с эффективностью подфактора степени интенсивности ближайших человеко-потоков. Преимущество отдается объектам с расположением входа и окон на улицу

⁷ Приведенные подфакторы тесно взаимосвязаны между собой (например, как правило, интенсивность человеко-потоков тем выше, чем ближе рассматриваемый объект торговли находится к основным улицам и транспортным магистралям), поэтому должны рассматриваться в комплексе.

		– «лицом» к основным чело- веко-потокам
2.3. площадь объекта	5-20%	Наблюдается следующая зако- номерность: чем больше пло- щадь – тем ниже стоимость квадратного метра
3) класс и состояние объекта	5-20%	Наблюдается следующая пря- мая закономерность: чем выше класс и состояние объекта – тем выше стоимость квадра- тного метра
4) наличие места для парковки и подь- ездных путей и др.	5-10%	Данный фактор является суще- ственным для категории круп- ных ретейлеров и торговых центров. С учетом ограничен- ности возможностей свобод- ной застройки отсутствие до- статочного количества парко- вочных мест уже не считается препятствием для создания торгового предприятия в вы- бранном объекте

ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁸:

Наименование ценообразующего фак- тора	Степень влия- ния на стои- мость (в % от среднерыноч- ной стоимости)	Комментарий
1) местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:		
1.1. близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомо- бильным магистралям	10-30%	Близость к транспортным развязкам является более предпочтительной

⁸ Значения показателя установлены путем обобщения рыночной информации размещенной в СМИ и экспертной информации предоставленной риэлторами г.Саратова

1.2. удобство подъезда	10-20%	Удобство подъезда является одним из значимых ценообразующих факторов
1.3. окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.)	5-10%	Менее предпочтительными являются районы с преимущественно жилой застройкой
2) конструктивные особенности объекта, в том числе:		
2.1. расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания	5-20%	Наименее предпочтительными являются верхние этажи зданий. Наиболее предпочтительными – отдельно стоящие здания
2.2. площадь объекта	5-10%	Объекты с большей площадью являются более предпочтительными
2.3. соответствие конструктивных решений объекта, включая коммуникации, современным предъявляемым требованиям к подобным объектам	5-50%	Объекты соответствующие современным конструктивным решениям характерным для данной группы объектов являются более предпочтительными. При этом большинство предлагаемых объектов не различаются по данному критерию
3) прочие факторы, в том числе:		
3.1. наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта	5-15%	Данный фактор является особо важным для крупных логистико-складских подразделений
3.2. наличие охраны	5-10%	Наличие охраны является немаловажным фактором при выборе складского помещения, освобождающем от дополнительных расходов

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы по важнейшим параметрам, характеризующим типичный объект недвижимости, принадлежащий к данному сегменту рынка:

г. Саратов

№ п/п	Наименование параметра	Торговые помещения		Производственные и складские помещения	
		ЦДР*	Окраины	ЦДР*	Окраины
1	Удельная цена продажи ⁹ , руб./м ²	69000	19000	35000	18000
2	Арендная ставка в месяц ⁷ , руб./м ²	800-6000	150-750	200-800	50-500
3	Уровень недозагрузки при сдаче в аренду типичного объекта недвижимости на сегменте рынка ⁷	0,9	0,85	0,9	0,9
4	Уровень эксплуатационных расходов, в месяц ⁷ , руб./м ²	500	430	410	180
5	Средний срок экспозиции, месяцев ⁷	1-6	2-6	3-7	3-10

*ЦДР - центральный деловой район

Область

№ п/п	Наименование параметра	Торговые помещения		Производственные и складские помещения	
		Центральные районы	Окраины	Центральные районы	Окраины
1	Удельная цена продажи, руб./м ²	35000	13000	28000	10000
2	Арендная ставка в месяц, руб./м ²	200-1000	50-700	150-800	50-350
3	Уровень недозагрузки при сдаче в аренду типичного объекта недвижимости на сегменте рынка	0,7	0,65	0,8	0,7
4	Уровень эксплуатационных расходов, в месяц, руб./м ²	100	100	150	150
5	Средний срок экспозиции, месяцев	3-12	3-12	5-12	5-12

⁹ Значения показателя установлены путем обобщения рыночной информации размещенной в СМИ и экспертной информации предоставленной риэлторами г.Саратова

9. Процесс оценки

9.1. Последовательность определения стоимости объекта

В соответствии с п. 23 гл. V ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

9.2. Характеристика подходов и методов оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки и описанными в ФСО №1, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе подходов учитывается не только возможность их применения, но цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов оценщиком обосновывается выбор подходов. Согласно п. 24. гл. V ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с ФСО №7 п.24а «...затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений...»

Затратный подход в чистом виде, за исключением уникальных объектов, таких как намытые территории и искусственные острова, для оценки земельных участков не применяется – элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методах остатка и выделения.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что

стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).⁹

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:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта;
5. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
6. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
7. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.¹⁰

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.⁹

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

¹⁰ Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.¹¹

9.3. Выбор и обоснование возможных подходов к оценке

Оценка стоимости имущества несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации.

Оценщик пришёл к следующим выводам о возможности использования подходов и методов:

- ✓ Затратный подход – применим, поскольку есть достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.
- ✓ Сравнительный подход – применим, поскольку доступная рыночная информация позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений с сопоставимыми оцениваемым объектам параметрами освоения.
- ✓ Доходный подход – не применим, поскольку не имеется возможность установления права аренды на основе рыночной стоимости, определенной методом предполагаемого использования в рамках доходного подхода, т.к. не установлены параметры комплексного освоения в целях строительства.

9.4. Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спрос и предложение, замещение, вклад. С помощью этого подхода моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость применения соответствующей процедуры корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости. При этом такого рода корректировки цен продаж могут быть как положительными, так и отрицательными. Например, недавно проданная загородная дача имеет водопровод, а у оцениваемой дачи водопровод отсутствует. В этом случае корректировка цены продажи проданной загородной дачи должна быть проведена посредством вычитания соответствующей денежной суммы из цены продажи. Аналогично должны быть проведены корректировки и по другим элементам сравнения, если такие различия существуют между оцениваемым объектом недвижимости и объектом сравнения (дата продажи, условия продажи и т. д.).

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости принимает следующую форму:

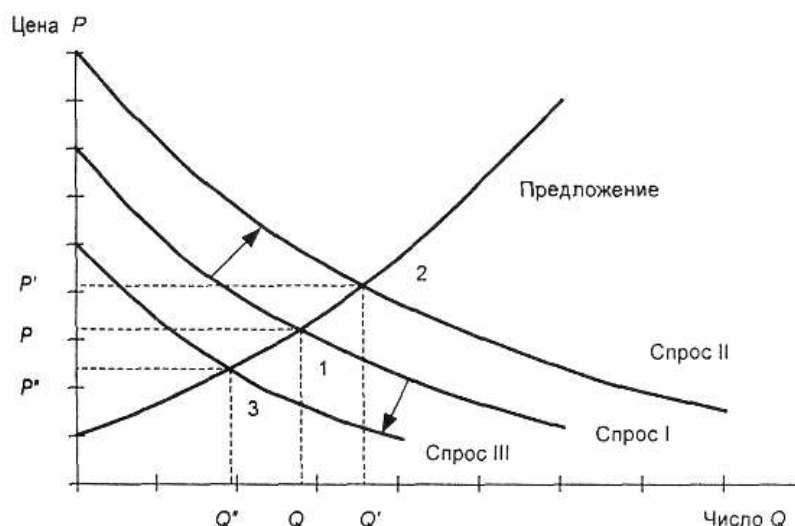
$$C_p = C_i \pm K_i, \text{ где}$$

- C_p - расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости;
- C_i - цена продажи i-го сравнимого объекта недвижимости;
- K_i - величина корректировки цены продажи i-го сравнимого объекта недвижимости.

¹¹ Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. В связи с этим маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Если цены на аналогичные объекты недвижимости растут, то продавец знает: спрос на этот вид объектов недвижимости повысился.

И, наоборот, если цены на этом сегменте рынка недвижимости снижаются, то спрос на такой вид объектов недвижимости падает. Изменение спроса на объекты недвижимости определенного типа можно графически проиллюстрировать с помощью кривых спроса и предложения.



Предполагая исходное состояние рынка недвижимости, характеризуемое кривой спроса I и кривой предложения, равновесная (рыночная) цена объекта недвижимости определяется значением P и количеством Q проданных объектов недвижимости определенного типа. Рост цен на рынке недвижимости (например, вследствие защиты сбережений от инфляции) вызывает увеличение спроса на объекты недвижимости, что отражено сдвигом кривой спроса в положение спрос II. Пересечение кривой предложения и новой кривой спроса в точке 2 соответствует установлению нового рыночного равновесия. Теперь цена устанавливается на уровне, соответствующем P' , а количество предлагаемых (проданных) объектов недвижимости рассматриваемого типа будет равно Q' . Аналогично можно проиллюстрировать и определение нового рыночного равновесия, определяемого точкой 3, вследствие снижения спроса на объекты недвижимости. Тогда цена на этот вид недвижимости устанавливается на уровне соответствующем P'' , а количество предлагаемых (проданных) объектов недвижимости этого вида будет равно Q'' .

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рынка недвижимости и, наоборот, отсутствие такого рынка либо его недостаточная развитость, а также если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При проведении оценки недвижимости с применением сравнительного подхода необходимо сформировать информационную базу движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риелторские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Государственного комитета Российской Федерации по статистике, Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и др.), публикации (журналы, газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важным является то, что оценщик формирует информационную базу заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ по оценке конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы является предпосылкой практической реализации сравнительного подхода в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация сравнительного подхода предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по рассматриваемому типу объектом недвижимости и региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- обработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- применение модели к объектам сравнения с целью расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Единицы и элементы сравнения, техника корректировок.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи рассматриваемого типа объектов недвижимости, необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы сравнения), существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является «цена 1 квадратного метра общей или полезной площади». Если рассматривается доходная недвижимость (офисное или торговое здание), то полезной площадью считается площадь, сдаваемая в аренду (не учитывается площадь коридоров и т. п.).

После выбора единицы сравнения (той или иной цены продажи) необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством проведения необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости. Исходя из этого формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнения продаж.

Корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в Гражданском кодексе Российской Федерации как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437).

Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагает, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

Таблица №9.1. Аналоги для расчета рыночной стоимости объекта оценки (жилых помещений)

№ пп	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Характеристика сделки	предложение	предложение	предложение
2	Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
3	Дата заключения сделки / предоставления информации	июль 2016	июль 2016	июль 2016
4	Местоположение	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково
5	Тип здания	Кирпич	Кирпич	Кирпич
6	Год постройки дома	н/д	н/д	н/д
7	Общая площадь	70	73	86
8	Функциональное назначение	Жилое помеще- ние	Жилое помещение	Жилое помещение
9	Техническое состоя- ние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
10	Наличие коммуника- ций	Все	Все	Все
11	Стоимость аналога, руб.	1 085 00	1 138 800	1 227 220
12	Стоимость 1 кв. м об- щей площади аналога, руб.	15 500	15 600	14 270
13	Источник информации	http://topmetr.ru/poisk.aspx	http://topmetr.ru/poisk.aspx	http://topmetr.ru/poisk.aspx

Таблица №9.2 Аналоги для расчета рыночной стоимости нежилого помещения

№ пп	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Характеристика сделки	предложение	предложение	предложение
2	Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
3	Дата заключения сделки / предоставления информации	июль 2016	июль 2016	июль 2016
4	Местоположение	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково
5	Тип здания	Кирпич	Кирпич	Кирпич

6	Год постройки дома	н/д	н/д	н/д
7	Общая площадь	210	155	190
8	Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
9	Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
10	Наличие коммуникаций	Все	Все	Все
11	Стоимость аналога, руб.	3 570 000	2 480 000	2 850 000
12	Стоимость 1 кв. м общей площади аналога, руб.	17 000	16 000	15 000
13	Источник информации	http://realty.sarbc.ru/	http://realty.sarbc.ru/	http://realty.sarbc.ru/

Таблица 9.3 Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Объект-аналог	Источник информации	Месторасположение	Площадь, кв.м	Цена, т.р.	Цена 1 кв.м, р.
Участок	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs.825465469	Саратовская область, г. Балаково	600	280 000	467
Участок	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot.izhs.827864407	Саратовская область, г. Балаково	600	300 000	500
Участок	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/prodam	Саратовская область, г. Балаково	400	180 000	450
МИНМУМ					450
МАКСИМУМ					500
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ					472

Таблица 9.4 Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Объект-аналог	Источник информации	Месторасположение	Площадь, кв.м	Цена, т.р.	Цена 1 кв.м, р.
Участок	https://www.avito.ru/balakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya.694710273	Саратовская область, г. Балаково	20 000	4 000 000	200
Участок	https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_1.06_ga_promnaznacheniya.807831722	Саратовская область, г. Маркс	10 600	3 350 000	316
Участок	https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_51.5_sot.promnaznacheniya.775599340	Саратовская область, г. Балаково	5 150	1 500 000	291
МИНМУМ					200
МАКСИМУМ					316
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ					269

Определение поправок. Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- а. метод парных продаж;
- б. статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- с. анализ издержек;
- д. анализ вторичных данных;
- е. экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для вывода зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости производства объектов. Сравнивая величину затрат на производство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т. д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования дилеров и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

Расчет корректировок представлен в таблице ниже:

Таблица. Таблица корректировок для аналогов

Наименование	Оценив. объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 кв. м, руб.		15 500	15 600	14 270
1. Цена сделки/предложения		предложен	предложен	предложен
Корректировка		-5,00%	-7,00%	0,00%

Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14 725	14 508	14 270
2. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14 725	14 508	14 270
3. Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14 725	14 508	14 270
4. Местоположение	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14 725	14 508	14 270
5. Тип здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14 725	14 508	14 270
6. Функциональное назначение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		14 725	14 508	14 270
7. Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость 1 кв. м.		14 725	14 508	14 270
8. Общая площадь	100,2	70	73	86
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая стоимость после всех корректировок, руб./м²		14 725	14 508	14 270

Наименование	Оценив. объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 кв. м, руб.		15 500	15 600	14 270
1. Цена сделки/предложения		предложен	предложен	предложен
Корректировка		-5,00%	-7,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14 725	14 508	14 270
2. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14 725	14 508	14 270
3. Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14 725	14 508	14 270
4. Местоположение	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14 725	14 508	14 270
5. Тип здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		14 725	14 508	14 270
6. Функциональное назначение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		14 725	14 508	14 270
7. Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		14 725	14 508	14 270
8. Общая площадь	77,5	70	73	86
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая стоимость после всех корректировок, руб./м²		14 725	14 508	14 270

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на цену предложения.

Вводится корректировка для первого аналога в **размере -5%.**, для второго аналога – **7%**, для третьего аналога **корректировка не вводится.** Это та уступка, на которую идет продавец собственности в результате торга.

Корректировка на условия продажи:

Не вносится, поскольку все объекты выставлены на открытых торгах по их рыночной стоимости, обременения и ограничения отсутствуют.

Корректировка на местоположение.

Поправка не вводится. Фактор местоположения включает в себя множество характеристик, таких как: уровень развития инфраструктуры, транспортная доступность, преобладающая застройка района и др. Для универсализации расчетов понадобилась бы подробная ситуационно-ценовая карта города, причем для каждого сегмента рынка (жилая недвижимость, торговая, офисная, производственная) своя. Для полного информационного наполнения такой карты понадобилось бы проведение масштабных маркетинговых исследований. Стоимость таких работ может в разы или даже в десятки раз превышать типовую стоимость оценочного отчета класса данного.

Таким образом, использование указанной методики является экономически не целесообразным. Оптимальной заменой такой информационной базы является подбор объектов в радиусе нескольких кварталов от точки нахождения объекта оценки, при этом стоимостные отклонения, вызванные фактором местоположения будут минимальны, или вовсе пренебрежимо малы.

Корректировка на техническое состояние

Поправка на техническое состояние объекта недвижимости определяется на основе экспертной оценки физического состояния, состояния и уровня отделки объекта оценки и аналогов. Для объектов – аналогов, уровень установлен с использованием устной информации, полученной от представителя продавца, о техническом состоянии объекта недвижимости и применением укрупненной шкалы физического износа (см. Учебно-методическое пособие «Основы ценообразования строительства и нормативы эксплуатации зданий и сооружений», стр. 44, таблица 2.2. СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997 г.). В данном случае поправка не вносится.

Таблица для ориентировочной оценки фактического износа зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от полной стоимости воспроизводства
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0 – 11

21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием	12 – 36
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней	39 – 90
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями	93 – 120
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	–

В данном случае состояние оцениваемых объектов идентично состоянию объектов-аналогов, корректировка не вводится.

Корректировка на функциональное назначение.

Поскольку объекты не отличаются по данной характеристике (объекты аналоги, также как и объекты оценки – жилые помещения) - корректировки не вносятся.

Корректировка на вид права

Корректировка не вносится.

Расчет стоимости жилых помещений (квартир):

Наименование объекта оценки	Стоимость 1 кв.м., руб. (округленно)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Квартира № 38 общей площадью 100,2 кв.м., кадастровый номер: 64:64:27/006/2011-306	14 500	1 452 900
Квартира № 37 общей площадью 77,5 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010108:703	14 500	1 123 750

Расчет стоимости нежилого помещения

Наименование	Оценив. объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 кв. м, руб.		17 000	16 000	15 000
1. Цена сделки/предложения		предложен	предложен	предложен
Корректировка		-10,00%	-10,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
2. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
3. Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
4. Местоположение	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
5. Тип здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
6. Функциональное назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		15 300	14 400	13 800
7. Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		-36,00%	-36,00%	-36,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		9 792	9 216	8 832
8. Общая площадь	190,9	210	155	190
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая стоимость после всех корректировок, руб./м²		9 792	9 216	8 832

Наименование	Оценив. объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 кв. м, руб.		17 000	16 000	15 000
1. Цена сделки/предложения		предложен	предложен	предложен
Корректировка		-10,00%	-10,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
2. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
3. Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
4. Местоположение	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
5. Тип здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
6. Функциональное назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение

Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		15 300	14 400	13 800
7. Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		15 300	14 400	13 800
8. Общая площадь	62,9	210	155	190
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая стоимость после всех корректировок, руб./м²		15 300	14 400	13 800

Наименование	Оценив. объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 кв. м, руб.		17 000	16 000	15 000
1. Цена сделки/предложения		предложен	предложен	предложен
Корректировка		-10,00%	-10,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
2. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
3. Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность

Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
4. Местоположение	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
5. Тип здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
6. Функциональное назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		15 300	14 400	13 800
7. Техническое состояние	неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		-60,00%	-60,00%	-60,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		6 120	5 760	5 520
8. Общая площадь	10,2	210	155	190
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая стоимость после всех корректировок, руб./м²		6 120	5 760	5 520

Наименование	Оценив. объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 кв. м, руб.		17 000	16 000	15 000
1. Цена сделки/предложения		предложен	предложен	предложен
Корректировка		-10,00%	-10,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
2. Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
3. Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
4. Местоположение	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково	г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
5. Тип здания	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		15 300	14 400	13 800
6. Функциональное назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение

Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		15 300	14 400	13 800
7. Техническое состояние	неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		-60,00%	-60,00%	-60,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м.		6 120	5 760	5 520
8. Общая площадь	10,7	210	155	190
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая стоимость после всех корректировок, руб./м²		6 120	5 760	5 520

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на цену предложения.

Вводится корректировка для первого аналога в **размере -10%**, для второго аналога – **10%**, для третьего аналога **-8%**. Это та уступка, на которую идет продавец собственности в результате торга.

Корректировка на условия продажи:

Не вносится, поскольку все объекты выставлены на открытых торгах по их рыночной стоимости, обременения и ограничения отсутствуют.

Корректировка на местоположение.

Поправка не вводится. Фактор местоположения включает в себя множество характеристик, таких как: уровень развития инфраструктуры, транспортная доступность, преобладающая застройка района и др. Для универсализации расчетов понадобилась бы подробная ситуационно-ценовая карта города, причем для каждого сегмента рынка (жилая недвижимость, торговая, офисная, производственная) своя. Для полного информационного наполнения такой карты понадобилось бы проведение масштабных маркетинговых исследований. Стоимость таких работ может в разы или даже в десятки раз превышать типовую стоимость оценочного отчета класса данного.

Таким образом, использование указанной методики является экономически не целесообразным. Оптимальной заменой такой информационной базы является подбор объектов в радиусе нескольких кварталов от точки нахождения объекта оценки, при этом стоимостные отклонения, вызванные фактором местоположения будут минимальны, или вовсе пренебрежимо малы.

Корректировка на техническое состояние

Поправка на техническое состояние объекта недвижимости определяется на основе экспертной оценки физического состояния, состояния и уровня отделки объекта оценки и аналогов. Для объектов – аналогов, уровень установлен с использованием устной информации, полученной от представителя продавца, о техническом состоянии объекта недвижимости и применении укрупненной шкалы физического износа (см. Учебно-методическое пособие «Основы ценообразования строительства и нормативы эксплуатации зданий и сооружений», стр. 44, таблица 2.2. СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997 г.).

Таблица для ориентировочной оценки фактического износа зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от полной стоимости воспроизводства
0 – 20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0 – 11
21 – 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения, окна и двери открываются с некоторым усилием	12 – 36
41 – 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставание покрытия пола. Большое количество поврежденных ступеней	39 – 90
61 – 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления го-	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных	93 – 120

		горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали	окон и дверей. Большое количество поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями	
81 – 100	Непригодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	–

В данном случае состояние оцениваемых объектов идентично состоянию объектов-аналогов, корректировка не вводится.

Корректировка на функциональное назначение.

Поскольку объекты не отличаются по данной характеристике (объекты аналоги, также как и объекты оценки – нежилые помещения) - корректировки не вносятся.

Корректировка на вид права

Корректировка не вносится.

Расчет стоимости нежилых помещений:

Наименование объекта оценки	Стоимость 1 кв.м., руб. (округленно)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое здание общей площадью 190,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010407:1509	9 280	1 771 552
Нежилое помещение общей площадью 62,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3854	14 500	912 050
Нежилое помещение общей площадью 10,2 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1211	5 800	59 160
Нежилое помещение общей площадью 10,7 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1215	5 800	62 060

Расчет стоимости земельного участка

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися

аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

В практике оценочной деятельности, как правило, при оценке объекта сравнительным подходом используют от 3-х до 6-и объектов-аналогов. Были отобраны 3 участка наиболее близкие к оцениваемому по своим технико-экономическим параметрам.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	304,0	600	400	600
Стоимость, р.		280 000	180 000	300 000
Стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Местоположение	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Характер сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Дата сделки		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид права	право аренды	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М, Р.				310
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, Р.				94 208
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОКРУГЛЕННО), Р.				94 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - право аренды земельного участка общей площадью 304 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: Саратовская область, г. Балаково, ул. Ак. Жук, д. 12/2, сравнительным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

94 000,00 руб.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	425,0	600	400	600
Стоимость, р.		280 000	180 000	300 000
Стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Местоположение	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Характер сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Дата сделки		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид права	право аренды	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М, Р.				310
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, Р.				131 706
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОКРУГЛЕННО), Р.				132 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - право аренды земельного участка общей площадью 425 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: Саратовская обл, г Балаково, м-он 3 «в», сравнительным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

132 000,00 руб.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	1 333,0	600	400	600
Стоимость, р.		280 000	180 000	300 000
Стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Местоположение	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Характер сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Дата сделки		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид права	право аренды	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М, Р.				310
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, Р.				413 091
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОКРУГЛЕННО), Р.				413 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - право аренды земельного участка общей площадью 1333 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: Саратовская обл, г Балаково, 3"Г" микрорайон, сравнительным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

413 000,00 руб.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	3 531,0	600	400	600
Стоимость, р.		280 000	180 000	300 000
Стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Местоположение	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Характер сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Дата сделки		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид права	право аренды	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М, Р.				310
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, Р.				1 094 242
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОКРУГЛЕННО), Р.				1 094 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - право аренды земельного участка общей площадью 3531 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: Саратовская обл, г Балаково, 3"Г" микрорайон, сравнительным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

1 094 000,00 руб.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	265,0	600	400	600
Стоимость, р.		280 000	180 000	300 000
Стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Местоположение	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Характер сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Дата сделки		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид права	право аренды	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М, Р.				310
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, Р.				82 122
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОКРУГЛЕННО), Р.				82 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - право аренды земельного участка общей площадью 265 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: Саратовская обл, г Балаково, 3"Г" микрорайон, сравнительным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

82 000,00 руб.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	3 998,0	600	400	600
Стоимость, р.		280 000	180 000	300 000
Стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Местоположение	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Характер сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Дата сделки		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид права	право аренды	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		265	256	284
Транспортная доступность	плохая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		226	218	242
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М, Р.				228
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, Р.				912 703
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОКРУГЛЕННО), Р.				913 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - право аренды земельного участка общей площадью 3998 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: Саратовская обл, г Балаково, 3"Г" микрорайон, сравнительным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

913 000,00 руб.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	3 710,0	600	400	600
Стоимость, р.		280 000	180 000	300 000
Стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Местоположение	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Характер сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Дата сделки		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид права	право аренды	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		265	256	284
Транспортная доступность	плохая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		226	218	242
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М, Р.				228
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, Р.				846 956
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОКРУГЛЕННО), Р.				847 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - право аренды земельного участка общей площадью 3710 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: Саратовская обл, г Балаково, 3"Г" микрорайон, сравнительным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

847 000,00 руб.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	365,0	600	400	600
Стоимость, р.		280 000	180 000	300 000
Стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Местоположение	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Характер сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Дата сделки		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид права	право аренды	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М, Р.				310
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, Р.				113 112
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОКРУГЛЕННО), Р.				113 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - право аренды земельного участка общей площадью 365 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: Саратовская обл, г Балаково, 3"Г" микрорайон, сравнительным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

113 000,00 руб.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	1 176,0	600	400	600
Стоимость, р.		280 000	180 000	300 000
Стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Местоположение	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		467	450	500
Характер сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-12,50%	-12,50%	-12,50%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Дата сделки		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		408	394	438
Вид права	право аренды	собственность	собственность	собственность
Корректировка		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		306	295	328
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М, Р.				310
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, Р.				364 438
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОКРУГЛЕННО), Р.				364 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - право аренды земельного участка общей площадью 1176 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, адрес: Саратовская обл, г Балаково, 3"Г" микрорайон, сравнительным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

364 000,00 руб.

Корректировка на характер сделки (торг).

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании исследования Л.А. Лейфера (Таблица 78). На рынке представлено очень ограниченное число сопоставимых объектов, что говорит о низкой активности рынка недвижимости. Таким образом, скидка на торг для земельных участков под ИЖС в данном случае составит 12,5%.

Корректировка на местоположение.

Корректировка не требуется.

Корректировка на условия сделки.

Корректировка не проводилась, условия сделки для объекта оценки и объектов аналогов рыночные.

Корректировка на вид права.

Корректировка -25% и -35%, право аренды на объект оценки, а объекты-аналоги - собственность.

Корректировка на транспортную доступность.

Корректировка не проводилась.

Корректировка на категорию земель.

Корректировка не проводилась, объект оценки так же, как и объекты-аналоги имеют категорию земель - Земли населенных пунктов.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв.м	8 441,0	5 150	10 600	20 000
Стоимость, р.		1 500 000	3 350 000	4 000 000
Стоимость 1 кв.м, р.		291	316	200
Местоположение	Саратовская обл. г. Балаково	Саратовская обл. г. Энгельс	Саратовская обл. г. Маркс	Саратовская обл. г. Балаково
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		291	316	200
Характер сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-25,10%	-25,10%	-25,10%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		218	237	150
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		218	237	150
Дата сделки		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		218	237	150
Вид разрешенного использования	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		218	237	150
Вид права	право аренды	право аренды	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	-35,00%	-35,00%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		218	154	97
Транспортная доступность	плохая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка		-28,50%	-28,50%	-28,50%
Скорр.стоимость 1 кв.м, р.		156	110	70
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М, Р.				112
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА В ЦЕЛОМ, Р.				944 302
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОКРУГЛЕННО), Р.				944 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - право аренды земельного участка общей площадью 8441 кв.м., категория земель: земли промышленности, адрес: Саратовская обл, г Балаково, Красноярский округ, сравнительным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

944 000,00 руб.

Корректировка на характер сделки (торг).

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Величина скидки на торг определена на основании исследования Л.А. Лейфера (Таблица 80). На рынке представлено очень ограниченное число сопоставимых объектов, что говорит о низкой активности рынка недвижимости. Таким образом, скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку в данном случае составит 25,1%.

Корректировка на местоположение.

Корректировка не требуется.

Корректировка на условия сделки.

Корректировка не проводилась, условия сделки для объекта оценки и объектов аналогов рыночные.

Корректировка на вид права.

Корректировка -35%, право аренды на объект оценки, а объекты-аналоги 2,3 - собственность.

Корректировка на транспортную доступность.

Корректировка определена на основании исследования Л.А. Лейфера (Таблица 29) транспортная доступность для объекта оценки плохая, а для объектов аналогов хорошая, корректировка составит 28,5%.

Корректировка на категорию земель.

Корректировка не проводилась, объект оценки так же, как и объекты-аналоги имеют категорию земель - Земли промышленного назначения.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Применение затратного подхода предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта.

В зависимости от способа воспроизведения зданий и сооружений вычисляют их восстановительную стоимость и стоимость замещения.

Восстановительная стоимость есть денежное выражение издержек воспроизведения как бы точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием таких же материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех имеющихся элементов неэффективности. Например, если в оцениваемом здании имеется постоянно затопляемый и никогда не используемый подвал - неизбежный источник сырости, то затраты на его устройство также должны быть учтены в восстановительной стоимости этого здания.

Стоимость замещения выражает в денежной форме издержки воспроизведения улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, материалов и дизайна в текущих ценах на инвестиционные ресурсы. В стоимости замещения не будут отражены затраты по строительству указанного подвала, поскольку они не воссоздают современные потребительские свойства объекта.

С позиций потенциального покупателя, оценка улучшений по стоимости замещения представляется более мотивированной, чем по восстановительной стоимости. Но при этом оценщик рискует определить стоимость строительства здания, отличного от оцениваемого, что зачастую противоречит целям оценки. Исходя из них на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания или сооружения. Однако граница между восстановительной стоимо-

стью объекта и стоимостью его замещения весьма условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать вопрос о выборе того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

ОБЛАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Главное преимущество затратного подхода, определяющее он большую популярность среди практикующих оценщиков, состоит и его пригодности для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. И этих условиях применение затратного подхода, опирающегося на солидную сметно-нормативную базу отечественного строительства, способно дать надежные результаты оценки недвижимости. Важно и то, что эти результаты по технике их обоснования адекватны стереотипу экономического мышления многих российских хозяйственных руководителей. Расчеты стоимости, выполненные на знакомой нормативно-методической основе, воспринимаются ими с большим доверием, чем полученные путем гипотетических умозаключений оценщика.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный подход успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Практически в каждой серьезной работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования земли. По существу, он последовательно подбирает и оценивает варианты различных инвестиционных решений, используя при этом сочетание затратного и доходного подходов.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно не доходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, музеев, библиотек, храмов и т. п.). Для таких объектов трудно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственной приемлемой альтернативой оценщика.

Вычитая из стоимости воспроизводства объекта величину его совокупного износа, можно получить оценку его стоимости.



ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полная восстановительная стоимость определяется затратами на воссоздание новых основных фон-

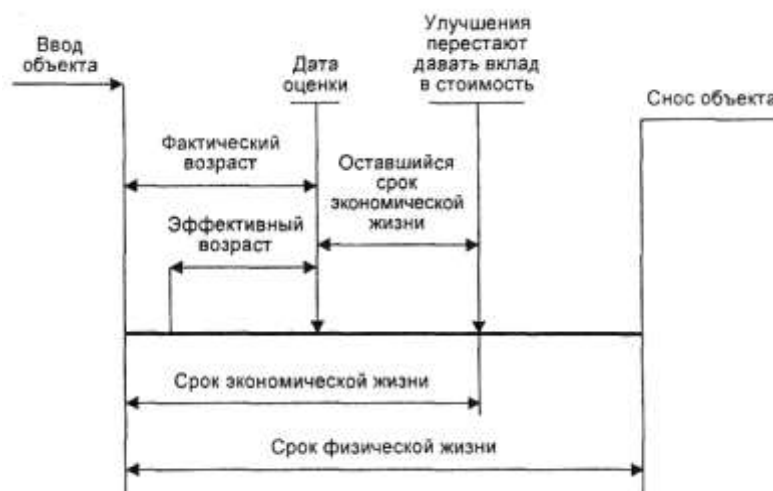
дов в современных условиях их точной копии с использованием аналогичных материалов и сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту переоценки условий воспроизводства основных фондов: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., транспортных и иных тарифов.

В отличие от полной восстановительной стоимости полная первоначальная стоимость основных фондов в ценах приобретения, т.е. стоимость ввода в действие объектов основных фондов, выражает фактические денежные расходы на возведение зданий, сооружений и на приобретение, доставку к месту назначения, установку (включая устройство фундаментов, опор) и монтаж машин, оборудования и других видов основных фондов в ценах, действующих на период строительства или на момент приобретения этих объектов.

При определении полной восстановительной стоимости зданий и сооружений оценщиками были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 и 1984 годов на единицу объема или площади, индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки и коэффициенты Госкомстата.

Информационной основой базисных стоимостных показателей послужили:

- приказы Министра архитектуры, строительства и жилищного хозяйства РФ от 04.04.92. №87 «Порядок оценки строений, помещений и сооружений»;
- постановления Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. N 94 и письма Государственного строительного комитета СССР от 6 октября 1990 г. N 14-Д;
- распоряжение от 8 апреля 2004 г. N 95-Пр Правительства Саратовской области «Об утверждении коэффициентов для пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений по состоянию на 1 января 2004 года»;
- сведения об удорожании строительной продукции по Саратовской области за 2004-2008 гг. полученные на сайте Госкомстата России (www.gks.ru);
- сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.



Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки был произведен с помощью системы индексов цен конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, а также с учетом особенностей ценообразования в Саратовской области.

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ и ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень принята восстановительная стоимость строительного объема зданий и сооружений на 1969 год.

Информационной базой для определения индексов являются данные регистрации текущих цен потребления на материалы, конструкции и изделия, а также показателей оплаты труда, других затрат и прибыли на 1 человеко-день затрат труда работников, занятых на строительно-монтажных работах в базовых подрядных организациях.

Восстановительная стоимость объекта определяется на основании экспертного анализа исходной информации, с использованием соответствующих нормативных документов в расчете на 1 куб.м объема объекта в ценах на дату оценки, с последующим умножением полученного результата на величину общего объема объекта.

Рыночная восстановительная стоимость объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C = V \times Ц \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7,$$

где

- V – строительный объем здания (на основании данных технического паспорта);
- Ц – удельная восстановительная стоимость кубического метра здания (на основании соответствующих сборников и таблиц УПВС);
- K₁ – комбинированный поправочный коэффициент на группу капитальности и отличие аналога (на основании данных технического паспорта);
- K₂ – коэффициент, характеризующий косвенные издержки (определяется экспертным путем, на основании собственного опыта и маркетинговых знаний оценщика в области косвенных и непредвиденных затрат в процессе строительства – 1.10);
- K₃ – коэффициент перехода от цен 1969 года к ценам 1984 года (определяется на основании постановления Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. N 94 и письма Государственного строительного комитета СССР от 6 октября 1990 г. N 14-Д – 1.40);
- K₄ – коэффициент перехода от цен 1984 года к ценам на 01.01.2004 года (определяется на основании распоряжения от 8 апреля 2004 г. N 95-Пр Правительства Саратовской области «Об утверждении коэффициентов для пересчета восстановительной стоимости строений, помещений и сооружений по состоянию на 1 января 2004 года», в данном случае – 22.57);
- K₅ – поправочный коэффициент для пересчета восстановительной стоимости от цен на 01.01.2004 года к текущим ценам (определяется на основании сведений об удорожании строительной продукции по Саратовской области за 2004-2010 гг. полученные на сайте Госкомстата России, скриншот прилагается, в данном случае округленно – 2.40);
- K₆ – коэффициент, характеризующий прибыль предпринимателя-застройщика (определяется экспертным путем, на основании собственного опыта и маркетинговых знаний оценщика в области прибыльности строительных проектов – 1.23);
- K₇ – коэффициент, учитывающий величину НДС (на дату оценки – 1.18).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Накопленный износ подразделяется на физический, функциональный и внешний и рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{накопленный}} = 1 - (1 - I_{\text{физический}}) \times (1 - I_{\text{функциональный}}) \times (1 - I_{\text{внешний}})$$

РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ - потеря стоимости в результате физического старения и воздействия сил природы. Все здания и сооружения подвержены естественному физическому разрушению в результате напряжений, трения, сжатия и химических изменений в составе материала. К числу причин физического износа относятся: каждодневное использование, поломки, небрежное обращение, зараженность насекомыми, гниение, сырость и воздействие химических веществ. Уход и ремонт может замедлить физический износ, но не в состоянии приостановить его.

В настоящем Отчете величина физического износа объекта оценки определена с помощью с помощью *метода срока жизни*.

МЕТОД СРОКА ЖИЗНИ

Данный метод базируется на допущении о том, что достаточно достоверно можно определить оставшийся срок службы ($T_{\text{остаточный}}$) объекта оценки.

Зная величину нормативного срока службы объекта оценки ($T_{\text{нормативный}}$), эффективный возраст ($T_{\text{эф-фективный}}$) может быть определен из выражения:

$$T_{\text{эффективный}} = T_{\text{нормативный}} - T_{\text{остаточный}},$$

а физический износ по формуле:

$$I_{\text{физический}} = T_{\text{эффективный}} / T_{\text{нормативный}} \times 100 \%$$

[«Техническая инвентаризация недвижимости производственных зданий и сооружений.» - Сборник официальных материалов М: Граница, 2003.] Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР, 28 февраля 1972 г. №9.17ИВ Срока службы производственных зданий и сооружений, в зависимости от группы капитальности, нормы, имеет следующий вид:

Группа капитальности	Срок жизни
I	125
II	100
III	80
IV	60
V	40

Целесообразно предположить, что эффективный возраст $T_{\text{эффективный}}$ объекта совпадает с его хронологическим (фактическим) возрастом, то есть составляет:

$$T_{\text{эффективный}} = 2014 - \text{год ввода},$$

РАСЧЕТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИЗНОСА

Функциональный износ вызывается несоответствием характеристик зданий и сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости, функциональный износ по данному объекту принимаем равным нулю.

РАСЧЕТ ВНЕШНЕГО (ЭКОНОМИЧЕСКОГО) ИЗНОСА

Экономический (внешний) износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д. В настоящий момент времени представленная к оценки недвижимость соответствует требованиям рынка и соответственно может быть выставлена на продажу.

Признаков износа внешнего воздействия при проведении обследования объекта обнаружено не было. Объект органично сочетается с ближайшим окружением. Износ внешнего воздействия считаем равным нулю.

ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Остаточная восстановительная стоимость (с учетом износа) - определяется затратами на воссоздание основных фондов в их фактическом состоянии. С учетом износа это означает, что остаточная стоимость помещений уменьшается пропорционально накопленному износу. Остаточная стоимость в данном случае и будет являться рыночной стоимостью в рамках затратного подхода к оценке.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА
В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Литер	А
Сборник УПВС	19
Таблица	12
Раздел	а
Единица измерения	м.
Количество единиц	676
Стоимость единицы, р.	107,00
Поправочный коэффициент на группу капитальности и отличие от	1,00
Коэффициент, характеризующий косвенные издержки	1,10
Коэффициент перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г.	1,40
Коэффициент перехода от цен 1984 г. к ценам 2004 г.	22,57
Коэффициент перехода от цен 2004 г. к ценам текущего года	2,40
Коэффициент, учитывающий прибыль инвестора-застройщика	1,23
Коэффициент, учитывающий величину НДС	1,18
Восстановительная стоимость, р.	8 757 520
Группа капитальности	I
Год ввода	2007
Эффективный возраст	7
Нормативный срок службы	40
Физический износ	17,50%
Функциональный износ	40,00%
Внешний (экономический) износ	80,00%
Суммарный накопленный износ	97,50%
Остаточная (рыночная) стоимость, р.	218 938
Суммарная рыночная стоимость округленно, р.	219 000

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - Сооружение Трубопровод теплоснабжения и горячего водоснабжения площадью 676 м., кадастровый номер: 64:40:010407:1869, затратным подходом, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет:

219 000,00 руб.

МЕТОД НЕПОСРЕДСТВЕННОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Экспертом произведен анализ продаж (предложений) по аналогичным объектам. В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравниваемыми аналогами и объектом оценки, а в ценах предложений, дополнительно учтена уценка на уторговывание.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

Аналоги для расчета рыночной стоимости. (Прицеп-тяжеловоз 12300, год выпуска 1983, рег.знак СМ6247)

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2
1	Характеристика сделки	предложение	предложение
2	Условия сделки	рыночные	рыночные
3	Дата предоставления информации	август 2016	август 2016
4	Год выпуска	1992	1984
6	Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительно

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2
8	Источник информации	https://www.avito.ru/strezhevoy/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_tral_734485055	https://www.avito.ru/slavyansk-nakubani/gruzoviki_i_spetstehnika/tral_tyazhelovoz_pritsep_813316685
9	Стоимость аналога, руб.	250 000	200 000

Таблица корректировок для аналогов.

Наименован.	Ед. изм.	Оценив. объект	Аналог 1	Аналог 2
Стоимость			250 000,00	200 000,00
1. Цена сделки/ предложения			предложение	предложение
Корректировка	%		-10	-10
Скорректированная стоимость	руб.		225 000,00	180 000,00

2. Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0
Скорректированная стоимость	руб.		225 000,00	180 000,00
3. Дата заключения сделки / предложения		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка	%		0	0
Скорректированная стоимость	руб.		225 000,00	180 000,00
4. Год выпуска		1983	1992	1984
Корректировка	%		0	0
Скорректированная стоимость	руб.		225 000,00	180 000,00
5. Техническое состояние		неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	%		-70	-70
Скорректированная стоимость	руб.		67 500,00	54 000,00
Стоимость, полученная сравнительным подходом	руб.		60 750,00	

Номер аналога	№1	№2
Скорректированная цена, руб.	67 500,00	54 000,00
Стоимость объекта оценки, руб./шт.	60 750,00	
Стоимость объекта оценки, руб./кол-во (округленно)	60 750,00	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость прав собственности на Прицеп-тяжеловоз 12300, год выпуска 1983, рег.знак СМ6247 с использованием сравнительного подхода, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет округленно:

60 750,00 руб.

Аналоги для расчета рыночной стоимости. (Экскаватор E180R, год выпуска 2011, рег.знак CH4182)

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2
1	Характеристика сделки	предложение	предложение
2	Условия сделки	рыночные	рыночные
3	Дата предоставления информации	август 2016	август 2016
4	Год выпуска	2013	2012
6	Техническое состояние	отличное	отличное

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2
8	Источник информации	http://ekaterinburg.flagma.ru/eksikator-eksmash-e180r-20-gusenicy-800-mm-o52182.html	http://www.stroyteh.ru/sale/
9	Стоимость аналога, руб.	3 900 000	3 700 000

Таблица корректировок для аналогов.

Наименован.	Ед. изм.	Оценив. объект	Аналог 1	Аналог 2
Стоимость			3 900 000,00	3 700 000,00
1. Цена сделки/ предложения			предложение	предложение
Корректировка	%		-10	-10
Скорректированная стоимость	руб.		3 510 000,00	3 330 000,00
2. Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0
Скорректированная стоимость	руб.		3 510 000,00	3 330 000,00
3. Дата заключения сделки / предложения		август 2016	август 2016	август 2016
Корректировка	%		0	0

Скорректиро- ванная стои- мость	руб.		3 510 000,00	3 330 000,00
4. Год вы- пуска		2011	2013	2012
Корректи- ровка	%		0	0
Скорректиро- ванная стои- мость	руб.		3 510 000,00	3 330 000,00
5. Техниче- ское состоя- ние		удовле- твори- тельное	отличное	отличное
Корректи- ровка	%		-60	-60
Скорректиро- ванная стои- мость	руб.		1 404 000,00	1 332 000,00
Стоимость, по- лученная сравнительным подходом	руб.		1 368 000,00	

Номер аналога	№1	№2
Скорректированная цена, руб.	1 404 000,00	1 332 000,00
Стоимость объекта оценки, руб./шт.	1 368 000,00	
Стоимость объекта оценки, руб./кол-во (округленно)	1 368 000,00	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость прав собственности на Экскаватор E180R, год выпуска 2011, рег.знак СН4182 с использованием сравнительного подхода, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет округленно:

1 368 000,00 руб.

Аналоги для расчета рыночной стоимости. (Сварочный агрегат на базе тракторного РКТ 1.0 прицеп, год выпуска 2001, рег.знак СО7852)

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2
1	Характеристика сделки	предложение	предложение
2	Условия сделки	рыночные	рыночные
3	Дата предоставления информации	август 2016	август 2016
4	Год выпуска	н/д	н/д
6	Техническое состояние	хорошее	хорошее

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2
8	Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/svarochnyy_apparat_add_308043825	https://www.avito.ru/ryazan/gruzoviki_i_spetstehnika/svarochnyy_agregat_kolesnyy_sak_add_4004u_bu_795983162
9	Стоимость аналога, руб.	100 000	100 000

Таблица корректировок для аналогов.

Наименован.	Ед. изм.	Оценив. объект	Аналог 1	Аналог 2
Стоимость			100 000,00	100 000,00
1. Цена сделки/ предложения			предложение	предложение
Корректировка	%		-10	-10
Скорректированная стоимость	руб.		90 000,00	90 000,00
2. Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0	0
Скорректированная стоимость	руб.		90 000,00	90 000,00
3. Дата заключения сделки / предложения		август 2016	август 2016	август 2016

Корректировка	%		0	0
Скорректированная стоимость	руб.		90 000,00	90 000,00
4. Год выпуска		2001	н\д	н\д
Корректировка	%		0	0
Скорректированная стоимость	руб.		90 000,00	90 000,00
5. Техническое состояние		удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка	%		-30	-30
Скорректированная стоимость	руб.		63 000,00	63 000,00
Стоимость, полученная сравнительным подходом	руб.		63 000,00	

Номер аналога	№1	№2
Скорректированная цена, руб.	63 000,00	63 000,00
Стоимость объекта оценки, руб./шт.	63 000,00	
Стоимость объекта оценки, руб./кол-во (округленно)	63 000,00	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, рыночная стоимость прав собственности на Сварочный агрегат на базе тракторного РКТ 1.0 прицепа, год выпуска 2001, рег.знак СО7852 с использованием сравнительного подхода, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 13 сентября 2016 года составляет округленно:

63 000,00 руб.

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на характер сделки (торг). Поскольку все аналоги – это цены предложений, проводится корректировка. Для всех аналогов корректировка составляет -10%, это та уступка, на которую идет продавец собственности в результате торга (объекты-аналоги на рынке около месяца). Информация об уступке была получена в результате переговоров с лицами, предлагающими к продаже объекты-аналоги.

Корректировка на условия сделки. Корректировка не проводилась, условия сделки для объекта оценки и объектов аналогов рыночные.

Корректировка на дату сделки. Корректировка не проводилась, дата предложения и дата оценки август 2016 года.

Корректировка на год выпуска. Корректировка не проводилась.

Корректировка на техническое состояние. При методе укрупненной оценки технического состояния, целесообразно использовать специальные оценочные шкалы.

ОЦЕНОЧНАЯ ШКАЛА

Состояние автомобиля	Характеристика физического состояния	диапазон коэффициентов износа, %
Отличное	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные неисправности, не влияющие на эксплуатацию автомобиля.	0-15
Хорошее	Все элементы автомобиля в целом пригодны для эксплуатации, однако, требуют ремонта уже на данной стадии эксплуатации.	11-30
Удовлетворительное	Эксплуатация автомобиля возможна лишь при условии проведения ремонта.	31-60
Неудовлетворительное	Состояние автомобиля аварийное. Эксплуатация автомобиля возможна лишь при проведении специальных ремонтных работ или полной замене непригодных к эксплуатации элементов в автомобиле.	61-80
Непригодное	Автомобиль находится в непригодном к эксплуатации состоянии.	81-100

10. Согласование результатов

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Процедура согласования результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости. На данном этапе оценки прежде всего необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов. Процедура согласования полученных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

С учетом вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами.

10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из использованных подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В оценке используются разные методы выбора весовых коэффициентов¹²:

- ✓ метод логического анализа;
- ✓ метод анализа иерархий;
- ✓ метод расстановки приоритетов;
- ✓ метод согласования по критериям и др.

Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам, полученным различными подходами и методами к оценке. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных – логико-математический, то есть свои логические рассуждения оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, на основе выбранного способа расчета определяется предварительное значение весовых коэффициентов, полученные значения округляются.

При расчете весовых коэффициентов для определения итогового результата оценки рыночной стоимости учитывалось, что доходный подход при оценке доход приносящей недвижимости имеет преимущество перед прочими, поскольку он в наибольшей степени отражает мотивацию продавца и покупателя такой недвижимости.

Для определения весовых коэффициентов для результатов двух методов оценки используются приведенные ниже критерии, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 года.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проводятся следующие вычисления:

- ✓ составляется таблица факторов с присвоением каждому подходу соответствующих баллов, исходя из описанных критериев. Баллы проставляются в диапазоне от 1 до 5, где 5

¹² Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) - М.: Омега-Л, 2006. – 288 с.

– сильное превосходство метода по критерию, а 1 – отсутствие превосходства по критерию;

- ✓ определяется сумма баллов каждого подхода;
- ✓ вычисляется сумма баллов всех используемых для оценки подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов находится расчетный вес данного подхода в процентах;
- ✓ округляется расчетные веса подходов в целях использования данных весов для обобщения результатов.

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

На основе округленных весов рассчитывается обобщенная стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

В рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости объекта оценки был произведен с использованием [сравнительного и затратного подхода](#).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки округленно составила:

№ п/п	Наименование	Стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, р.	Вес подхода	Стоимость, полученная с помощью затратного подхода р.	Вес подхода	Рыночная стоимость, р.
1	Квартира № 38 общей площадью 100,2 кв.м., кадастровый номер: 64:64:27/006/2011-306;	1 452 900	1,0	-	0,0	1 452 900
2	Квартира № 37 общей площадью 77,5 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010108:703;	1 123 750	1,0	-	0,0	1 123 750
3	Нежилое здание ЦТП общей площадью 190,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010407:1509;	1 771 552	1,0	-	0,0	1 771 552
4	Нежилое помещение общей площадью 62,9 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3854;	912 050	1,0	-	0,0	912 050
5	Сооружение Трубопровод теплоснабжения и горячего водоснабжения площадью 676 м., кадастровый номер: 64:40:010407:1869;	-	0,0	219 000	1,0	219 000
6	Нежилое помещение общей площадью 10,2 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1211;	59 160	1,0		0,0	59 160
7	Нежилое помещение общей площадью 10,7 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020207:1215;	62 060	1,0	-	0,0	62 060
8	Право аренды земельного участка общей площадью 304 кв.м., кадастровый номер: 64:40:010407:162;	94 000	1,0	-	0,0	94 000
9	Право аренды земельного участка общей площадью 8441 кв.м., кадастровый номер: 64:05:131201:0026;	944 000	1,0	-	0,0	944 000

10	Право аренды земельного участка общей площадью 425 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3447;	132 000	1,0	-	0,0	132 000
11	Право аренды земельного участка общей площадью 1333 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3537;	413 000	1,0	-	0,0	413 000
12	Право аренды земельного участка общей площадью 3531 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3540;	1 094 000	1,0	-	0,0	1 094 000
13	Право аренды земельного участка общей площадью 265 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3541;	82 000	1,0	-	0,0	82 000
14	Право аренды земельного участка общей площадью 3998 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3542;	913 000	1,0	-	0,0	913 000
15	Право аренды земельного участка общей площадью 3710 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3539;	847 000	1,0	-	0,0	847 000
16	Право аренды земельного участка общей площадью 365 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3543	113 000	1,0	-	0,0	113 000
17	Право аренды земельного участка общей площадью 1176 кв.м., кадастровый номер: 64:40:020301:3538	364 000	1,0	-	0,0	364 000
18	Прицеп-тяжеловоз 12300, год выпуска 1983, рег.знак СМ6247	60 750	1,0	-	0,0	60 750
19	Экскаватор E180R, год выпуска 2011, рег.знак СН4182	1 368 000	1,0	-	0,0	1 368 000
20	Сварочный агрегат на базе тракторного РКТ 1.0 прицепа, год выпуска 2001, рег.знак СО7852	63 000	1,0	-	0,0	63 000
ИТОГО:		11 869 222,0 0		219 000,00		12 088 222,00

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением различных методик в подходах оценки, можно сделать следующее заключение, рыночная стоимость имущества, принадлежащего ЗАО «Саратовгестрой», расположенного по адресу: РФ, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Академика Жук., д.10, на дату оценки **13 сентября 2016** года с учетом округления составит:

12 088 222

(Двенадцать миллионов восемьдесят восемь тысяч двести двадцать два рубля) без НДС.

Оценщик

ООО «Центр Экономики и Права» _____

П.Л. Мозжухин

Директор

ООО «Центр Экономики и Права» _____

А.В. Воздвиженский

11. Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ;
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
7. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
8. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки / под ред. Л.А. Лейфера – издание 4-е, актуализированное и расширенное – Нижний Новгород, 2016
9. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л.А. Лейфера – издание 4-е, актуализированное и расширенное – Нижний Новгород, 2016
10. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995;
11. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.;
12. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест;
13. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.;
15. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ;
16. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002;
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998;
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.;
19. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.;
20. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

Кроме того, использованы следующие данные

- копии Интернет-страниц таких сайтов, как:

<https://www.avito.ru>

<http://topmetr.ru/poisk.aspx>

<http://realty.sarbc.ru>

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о регистрации машины

СВ 021787 Категория **С**

на **Прицеп тяжеловоз**
(позволяющие машины)

Государственный регистрационный знак
тип **3** код **64** серия **СМ** № **6247**

Марка **Прицеп** Год выпуска **1983**

Зав. № машины (рамы) **1344**

Двигатель № **отсутствует** Коробка
передач № **отсутствует** Основной
ведущий мост (мосты) № **отсутствует/отсутствует**

Цвет **серый**

Владелец **ЗАО "САРАТОВГЕССТРОЙ"**
(организация, фирма, общество)

индивидуальное предприятие (индивидуальная машина)
Г. БАЛАКОВО, УЛ. АКАДЕМИКА ЖУК, 10

Свидетельство выдано в соответствии
ПСМ - серия **АА** № **430182**

М. П. **Палилов С.В.**
(главный государственный инспектор
госавтонадзора)

17 июля 2014 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ

Серия СВ № 021727 Наименование (ф. и. о.) нового собствен-
ника _____

Государственный регистрационный знак _____

Код 64 Серия СМ № 6247 Адрес _____

Дата регистрации 14.04.2014г. Дата продажи (передачи) _____

Выдано государственной инспекцией
гостехнадзора

Гайдаровской мо М. П. Подпись [Подпись] Подпись прежнего
собственника
или владельца

М. П. Подпись _____ Наименование (ф. и. о.) владельца _____

Дата снятия с учета _____ Адрес _____

М. П. Подпись _____

Q-80

к 000932

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

АА № 430982

Наименование и марка машины Прицеп-машинный
12300

Предприятие-изготовитель Подольский эксп. мех. з-д

Адрес Ленинградская обл. г. Подольское

Сертификат соответствия № не сертифицирован

Выдан _____

Акт гостехосмотра № _____ от _____

Год выпуска 1983

Заводской № машины (рамы) 1544

Двигатель № _____

Коробка передач № _____

Основной ведущий мост (мосты) № _____

Цвет серый

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
о регистрации машины**

СВ 021817 Категория **С**

на **Сварочный агрегат на базе тракторного двигателя**
(машинное оборудование)

Государственный регистрационный знак
тип **3**, код **64**, серия **СО**, № **7852**

Марка **РКТ 1.0** Год выпуска **2001**

Зав. № машины (рамы) **896**

Двигатель № **345** Коробка
передач № **отсутствует** Основной

ведущий мост (мосты) № **отсутствует/отсутствует**

Цвет **красно-коричневый**

Владелец **ЗАО "САРАТОВГЕССТРОЙ"**
(фирма, имя, отчество)

или государственная организация (государственная машина)

Г. БАЛАКОВО, УЛ. АКАДЕМИКА ЖУК, 10
(адрес)

Свидетельство выдано на основании
ПСМ - серия АА № 308245

М. П. **Политов С.В.** 
Главный государственный инспектор
тестирования

31 июля 20 **14** г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ

Серия СВ № 021314

Наименование (ф. и. о.) нового собствен-
ника _____

Государственный регистрационный знак

Код 64 Серия СО № 4852

Адрес _____

Дата регистрации 11.04.2004

Дата продажи (передачи) _____

Выдано государственной инспекцией
гостехнадзора

Подпись инспектора

М. П. Подпись прежнего
собственника
или владельца

М. П. Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) владельца _____

Дата снятия с учета _____

Адрес _____

М. П. Подпись _____

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

МПС 8-01/02/03/04/05

Наименование и марка Трактор Т-150 середина на базе
Т-150
Предприятие-изготовитель Белгородский
Адрес Белгород, ул. Ленина 7
Сертификат соответствия № Ростовской обл. от 1.03.00
Выдан ЮНИИМаш ОС "Проммаш"
Акт гостехосмотра № _____ от _____
Год выпуска 2001
Заводской № машины (рамы) 896
Двигатель № отсутствует
Коробка передач № отсутствует
Основной ведущий мост (мосты) № отсутствует
Цвет красно-коричневый

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о регистрации машины

СВ 021774 Категория **С**

на **Экскаватор**
(видамеханические машины)

Государственный регистрационный знак
тип **3** код **64** серия **СН** № **4182**

Марка **E180R** Год выпуска **2011**

Зав. № машины (рамы) **020 (020)**

Двигатель № **11080193** Коробка
передач № **отсутствует** Основной

ведущий мост (мосты) № **отсутствует**

Цвет **многочувствительный**

Владелец **ЗАО "САРАТОВГЕССТРОЙ"**
(фамилия, имя, отчество)

для некоммерческих организаций — собственника машины)
Г. БАЛАКОВО, УЛ. АКАДЕМИКА ЖУК, 10
(адрес)

Свидетельство выдано на основании
ПСМ — серия ВЕ № 423413

М. П. **Политов С.В.**
(полный государственный инспектор-аналитик
госавтоинспекции)

14 **Июля** **2014** г.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"24" января 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 02.12.2010 №RU 64505101-117/B-10

- Постановление администрации города Балаково от 07.12.2010 №1150
- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.11.2013
- Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 31.12.2013

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Саратовгесстрой", ИНН: 6439055222, ОГРН: 1036403913369, дата гос. регистрации: 04.12.2003г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №2 по Саратовской области, КПП: 643901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Саратовская область, г. Балаково, ул. Титова, д. 2а

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 77,5 кв. м, этаж 11, адрес (местонахождение) объекта: Саратовская область, г. Балаково, ул. Академика Жук, д. 10, кв. 37

Кадастровый (или условный) номер: 64:40:010108:703

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" января 2014 года сделана запись регистрации № 64-64-03/009/2014-151

Регистратор

Драгунова А. В.

М.П.



64-АД 174828

РОССИЯ



Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Балаковское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Помещение

(вид объекта учета)

Квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Балаково	
Муниципальное образование	тип	Поселение
	наименование	г. Балаково
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	Балаково
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Академика Жук
Номер дома	№10(стр)	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв.№	37	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:207:001:003142840:А:10037
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "26"

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.

ноября

2010 года

(подпись)

Макухин В. А.

(Фамилия И.О.)

III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	12	Этаж, на котором расположена квартира	11
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	2
Общая площадь (кв. м.)	77,5	Полезная площадь (кв. м.)	77,5
Жилая площадь (кв. м.)	42,9	Вспомогательная площадь (кв. м.)	34,6
Средняя высота (м.)	3	Функциональный объем	233

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	фундаментные блоки (фок)
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	железобетонные
4	Крыша	рулонная кровля совмещенная с перекрытием
5	Полы	бетонные покрытые линолеумом
6	Проемы	простые в шпунт
7	Отделочные работы	улучшенная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют выбранному образцу
9	Прочие работы	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	есть
Газоснабжение	нет
Отопление	централизованное от ТЭЦ
Напольная электроплита	есть
Канализация	есть
Ванна (душ)	с горячим водоснабжением
Лифт	есть
Телефон	есть
Мусоропровод	есть

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	13 667
Инфляционный коэффициент	99,8782
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	1365035
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	1365035



VII. Балансовая стоимость квартиры.

Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	Жилой дом	2010	0	12	1

IX. Сведения об обследовании объекта

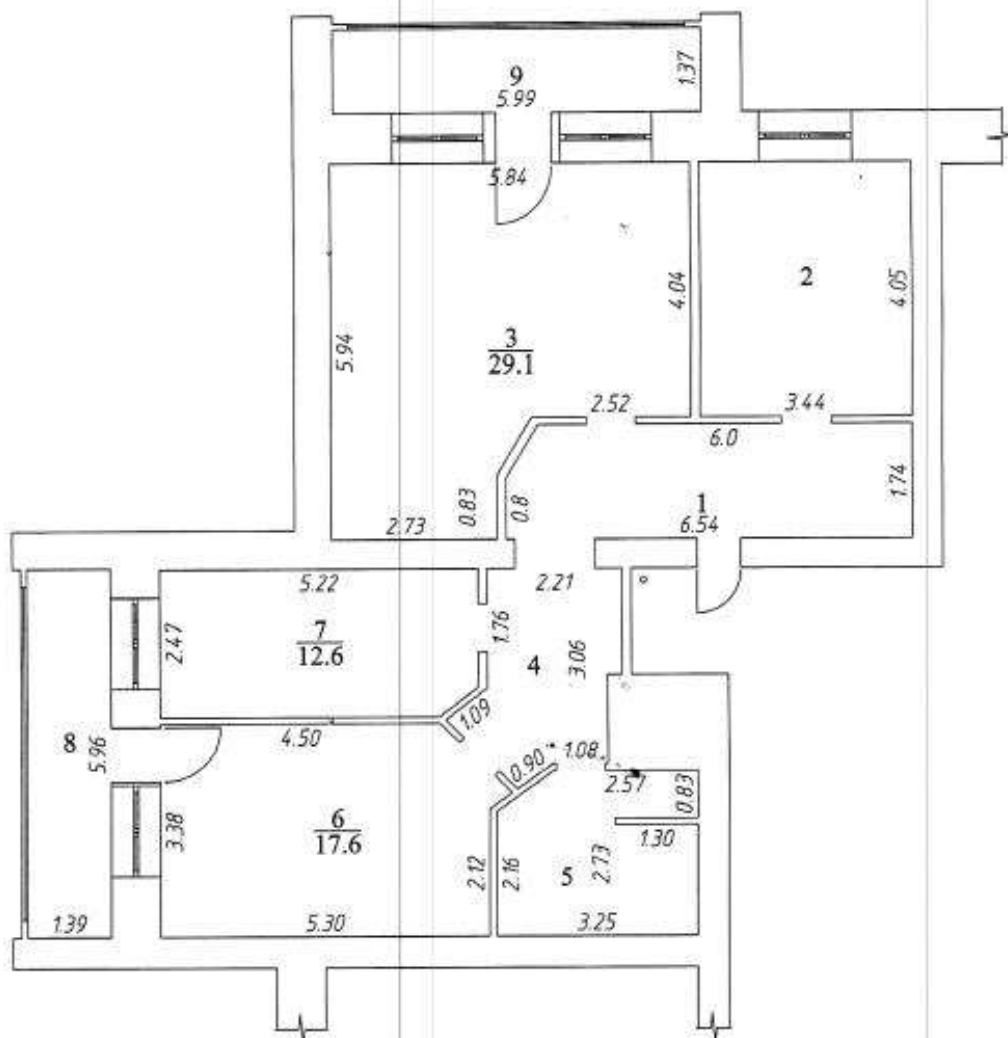
Дата обследования	Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
23.11.2010	ФИО СИДОРОВА Е.Л.		ФИО МАКУХИН Р.В.	

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
ЗАО "САРАТОВГЭССТРОЙ"		Учётная запись	1

II. Экспликация к плану квартиры *

Литер	Кварт	№ на	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчёта площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
A	37	1	11		коридор	$3,06 \times 5,63$		17,8	17,8		3		
A	37	2	11		совмещенный санузел	$2,84 \times 1,88$		5,3	5,3		3		
A	37	3	11		кухня	$2,83 \times (4,03 + 4,08) / 2$		11,5	11,5		3		
A	37	4	11		жилая комната	$3,03 \times 5,98$	18,1		18,1		3		
A	37	5	11		жилая комната	$(5,92 + 5,93) / 2 \times 4,19$	24,8		24,8		3		
A	37	6	11		лоджия остеклённая	$5,98 \times 1,36$				8,1	3		
A	37	7	11		лоджия остеклённая	$1,43 \times 4,19$				6	3		
Итого площади жилая и общая							42,9		77,6				



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЗЛОВОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ, РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ Саратовский филиал "ФГУП Росгосинвентаризация - Федеральное БТИ" Балаковский отделение			
Начальник отделения: 26 ноября 2010 г. _____	Макухин В.А. _____	План поэтажный (ситуационный) квартиры (объект или часть объекта)	
Проверил: 26 ноября 2010 г. _____	Макухин Р.В. _____	Саратовская обл. г. Балаково ул. Академика Жук №10 (стр.) кв. 38	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1: 100
Исполнитель: 26 ноября 2010 г. _____	Сидорова Е. Л. _____	(адрес объекта или части объекта)	



Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро
технической инвентаризации"

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Саратовский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Балаковское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Помещение

(вид объекта учета)

Квартира

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Саратовская область	
Район	Балаково	
Муниципальное образование	тип	Поселение
	наименование	г. Балаково
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	Балаково
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Академика Жук
Номер дома	№10(стр)	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
кв.№	38	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	63:207:001:003142840:А:10038
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на "26"

ноября

2010 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

М.П.

Макухин В. А.

(Фамилия И.О.)

(подпись)





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" февраля 2011 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 02.12.2010 №RU 64505101-117/B-10

• Постановление администрации города Балаково от 07.12.2010 №1150

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Саратовгесстрой", ИНН: 6439055222, ОГРН: 1036403913369, дата гос.регистрации: 04.12.2003г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №2 по Саратовской области, КПП: 643901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Саратовская область, г.Балаково, ул.Гитова, д.2а

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 100,2 кв. м, этаж 11, адрес объекта: Саратовская область, г.Балаково, ул.Академика Жук, д.10, кв.38

Кадастровый (или условный) номер: 64-64-27/006/2011-306

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-27/006/2011-306

Регистратор

Шайкина О. М.



64-АГ 143867



III. Техническое описание квартиры

Этажность строения	12	Этаж, на котором расположена квартира	11
Число этажей в квартире	1	Число жилых комнат	3
Общая площадь (кв. м.)	100,2	Полезная площадь (кв. м.)	100,2
Жилая площадь (кв. м.)	59,3	Вспомогательная площадь (кв. м.)	40,9
Средняя высота (м.)	3	Функциональный объем	301

IV. Описание основных конструктивных элементов.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Фундамент	фундаментные блоки (фбк)
2	Стены и перегородки	кирпич
3	Перекрытия	железобетонные
4	Крыша	рулонная кровля совмещенная с перекрытием
5	Полы	бетонные покрытые линолеумом
6	Проемы	простые в шпунт
7	Отделочные работы	улучшенная
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	соответствуют с. 1-раннему образцу
9	Прочие работы	соответствуют выбранному образцу

V. Благоустройство строения.

Электроснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	есть
Газоснабжение	нет
Отопление	централизованное от ТЭЦ
Напольная электроплита	есть
Канализация	есть
Ванна (душ)	с горячим водоснабжением
Лифт	есть
Телефон	есть
Мусоропровод	есть

VI. Стоимость квартиры.

Восстановительная стоимость квартиры в ценах 1969 года (рубли)	17 670
Инфляционный коэффициент	99,8782
Восстановительная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	1764848
Инвентаризационная стоимость квартиры на дату выдачи паспорта	1764848

VII. Балансовая стоимость квартиры.

Литера	Наименование	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость

VIII. Сведения о строении на дату изготовления паспорта

Литера	Назначение	Год постройки	Процент износа	Этажность надземная	Этажность подземная
A	Жилой дом	2010	0	12	1

IX. Сведения об обследовании объекта

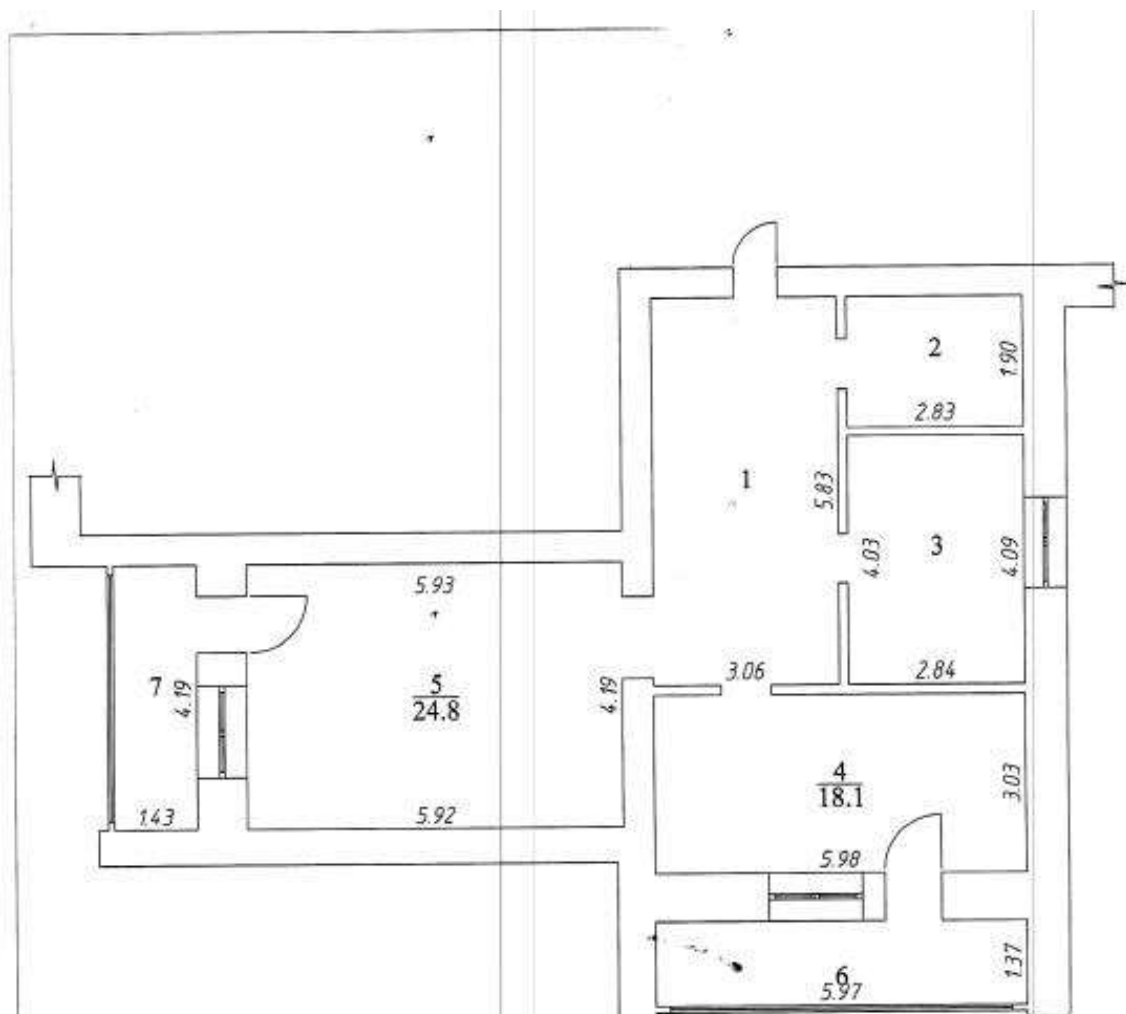
Дата обследования	Выполнил	Проверил
	ФИО	ФИО
23.11.2010	СИДОРОВА Е.Л.	ЛАКУХИН Р.В.

I. Сведения о принадлежности объекта

Субъект права	Документ, удостоверяющий физическое (юридическое) лицо	Правоустанавливающий документ	Доля
ЗАО "САРАТОВГЭССТРОЙ"		Учетная запись	1

II. Экспликация к плану квартиры

Литер	Кварт. ира (помещ.)	№ на плане	Этаж	Тип этажа	Наименование	Формула подсчета площади	Площ. жилая	Площ. подсобная	Площ. общая	Площ. иная	Высота	Отметка о самовольной перепланировке	Дата оформл. самов. перепл.
A	38	1	11		коридор	$0,8*5,54+(5,54+6,0)/2*(1,74-0,8)$		11,1	11,1		3		
A	38	2	11		кухня	$3,44*4,05$		13,9	13,9		3		
A	38	3	11		жилая комната	$2,52*4,04+2,73*5,94+(5,11+4,04)/2*(5,84-2,52-2,73)$	29,1		29,1		3		
A	38	4	11		коридор	$3,06*1,06+0,26*1,68+(3,06+1,78)/2*(2,21-0,26-1,06)+(1,06+0,8)/2*1,47$		7,3	7,3		3		
A	38	5	11		совмещенный санузел	$3,28*2,11+(3,28+2,64)/2*(2,73-2,11)-1,3*0,12$		6,6	6,6		3		
A	38	6	11		жилая комната	$2,13*5,3+(4,5+5,3)/2*(3,38-2,13)+1,51*0,23/2$	17,6		17,6		3		
A	38	7	11		жилая комната	$5,22*1,71+(5,22+4,44)/2*(2,47-1,71)$	12,6		12,6		3		
A	38	8	11		лоджия остекленная	$1,38*5,66$				8,3	3		
A	38	9	11		лоджия остекленная	$5,99*1,37$				8,2	3		
Итого площади жилая и общая							59,3		100,2				



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВИХ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ, РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНФОРМИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ Саратовский филиал "ФГУП Росгосинвентаризация" - Федеральное БТИ, Саратовское отделение			
Начальник отделения: 26 ноября 2010 г. _____ (подпись)	Макухин В.А. _____ (подпись)	План поэтажный (ситуационный) квартиры (объект или часть объекта)	
Проверил: 26 ноября 2010 г. _____ (подпись)	Макухин Р.В. _____ (подпись)	Саратовская обл. г. Балаково ул. Академика Жук №10 (стр.) кв. 37	Лист 1 Листов 1
Исполнитель: 26 ноября 2010 г. _____ (подпись)	Сидорова Е. Л. _____ (подпись)	(через объект или часть объекта)	Масштаб 1: 100

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ № 222

г. Балаково

«19» ноября 2014 года

Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области в лице исполняющей обязанности начальника Лаурентьевой Елены Николаевны, действующей на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и Закрытое акционерное общество «Саратовгестрой», в лице директора Панагушина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 5270 от 29 октября 2014 года заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:40:02 03 01:3538, расположенный по адресу: г. Балаково, 3 Г микрорайон, (далее - Участок), с разрешенным использованием - под жилую застройку многоэтажную в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, площадью 1 176 (одна тысяча сто семьдесят шесть) кв.м.

1.2. На Участке имеются:

а) здания, сооружения	-
коммуникации:	газ - водопровод -
связь - канализация	- электроэнергия -
б) природные и историко-культурные памятники	-
в) общераспространенные полезные ископаемые, торф, песок, глина	-
г) зеленые насаждения и древесная растительность на площади	-
д) зона городской жилой застройки	-
е) зона природоохранного, оздоровительного рекреационного назначения	-
ж) земли, покрытые водой (наименование и площадь водоема)	-

1.3. Приведенное описание участка и целей его использования является окончательным и не может самостоятельно расширяться и изменяться Арендатором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком с 29 октября 2014 года по 25 марта 2017 года.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1. Годовой размер арендной платы составляет 38 190,84 руб. (Тридцать восемь тысяч сто девяносто рублей 84 копейки).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября путём перечисления на расчетный счет № 40101810300000010010, Отделение г. Саратов, БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР), ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101, код бюджетной классификации: 113 111 05025 10 0000 120

3.3. Арендная плата начисляется с даты, следующей за оплаченной по предыдущему договору №80 от 31.03.2014 года, с 01 января 2015 года.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии платёжного поручения (квитанции) об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты.

3.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

- изменения ставки арендной платы; в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;
- изменения кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Балаковский муниципальный район Саратовской области
г. Балаково, ул. Трнавская, 12
расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области,
БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (управление по распоряжению
муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР),
ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101
 Код бюджетной классификации *113 111 05025 10 0000 120*
 Телефон *32-39-22* Факс *32-39-22*

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой»
 Юридический адрес: *413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. АкЖук, 10*
 Расчетный счет № *40702810256240001870 Саратовское ОСБ № 8622 г. Саратов*
 ОГРН *1036403913369* ОКПО *70308128* ОКВЭД *45.21.1, 45.31, 45.33, 45.45*
 ИНН *6439055222* ОКОГУ *49014* ОКФС *16*
 КПП *643901001* ОКATO *63407000000* ОКОПФ *67*
 Телефон/факс *35-40-46, 35-86-30* БИК *046311649*

11. ПОДПИСИ СТОРОН

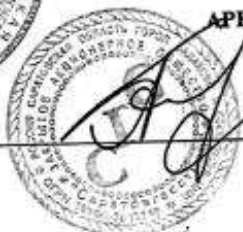
АРЕНДОДАТЕЛЬ:



М.П.

Е.Н. Лаврентьева

АРЕНДАТОР:



М.П.

А.С. Панагушин

эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли, выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) и благоустройству (посадку и полив газонов) закрепленной территории. При отсутствии смежных землепользователей выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) прилегающей территории в размере 30 метров от границ арендуемого участка по его периметру.

5.2.11. В случае передачи недвижимого имущества (его части), расположенного на арендуемом земельном участке, третьим лицам или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, а также в случае ликвидации Арендатора, Арендатор, его правопреемник, обязан уведомить об этом Арендодателя в 15-дневный срок с момента наступления указанного события.

5.2.12. В случае продажи недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в 10-дневный срок со дня продажи.

5.3. По незастроенным участкам Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, с обязательным указанием вида платежа.

6.2. В случае несвоевременного возврата земельного участка по истечении срока, установленного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день не возврата в размере 0,5% от размера годовой арендной платы.

6.3. В случае ненадлежащего исполнения пункта 5.2.6. настоящего Договора Арендодатель оставляет за собой право изъять земельный участок без компенсации затрат по арендной плате.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомлений и прилагаемых к ним расчетов арендной платы, составления других документов.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п.2.1. Договора, при наличии возражений со стороны Арендодателя на реализацию преимущественного права Арендатором на заключение Договора аренды на новый срок, предусмотренного п.5.1.2.Договора.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. В случае невыполнения указанного условия все улучшения земельного участка переходят в собственность Арендодателя на условиях, определяемых соглашением сторон.

7.4. В случае, если Договор окажется продленным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любой момент отказаться от Договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Арендодатель сдал в аренду участок свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор не мог не знать.

Арендатор осмотрел участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель.

9.3. Арендодатель передал земельный участок, а Арендатор принял его, доказательством чего является подписание настоящего Договора. Передаточный акт сторонами дополнительно составляться не будет.

9.4. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, один экземпляр хранится в управлении по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района.

эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли, выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) и благоустройству (посадку и полив газонов) закреплённой территории. При отсутствии смежных землепользователей выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) прилегающей территории в размере 30 метров от границ арендуемого участка по его периметру.

5.2.11. В случае передачи недвижимого имущества (его части), расположенного на арендуемом земельном участке, третьим лицам или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, а также в случае ликвидации Арендатора, Арендатор, его правопреемник, обязан уведомить об этом Арендодателя в 15-дневный срок с момента наступления указанного события.

5.2.12. В случае продажи недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в 10-дневный срок со дня продажи.

5.3. По незастроенным участкам Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, с обязательным указанием вида платежа.

6.2. В случае несвоевременного возврата земельного участка по истечении срока, установленного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день не возврата в размере 0,5% от размера годовой арендной платы.

6.3. В случае ненадлежащего исполнения пункта 5.2.6. настоящего Договора Арендодатель оставляет за собой право изъять земельный участок без компенсации затрат по арендной плате.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомлений и прилагаемых к ним расчётов арендной платы, составления других документов.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п.2.1. Договора, при наличии возражений со стороны Арендодателя на реализацию преимущественного права Арендатором на заключение Договора аренды на новый срок, предусмотренного п.5.1.2.Договора.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. В случае невыполнения указанного условия все улучшения земельного участка переходят в собственность Арендодателя на условиях, определяемых соглашением сторон.

7.4. В случае, если Договор окажется продленным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любой момент отказаться от Договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Арендодатель сдал в аренду участок свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор не мог не знать.

Арендатор осмотрел участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель.

9.3. Арендодатель передал земельный участок, а Арендатор принял его, доказательством чего является подписание настоящего Договора. Передаточный акт сторонами дополнительно составляться не будет.

9.4. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, один экземпляр хранится в управлении по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района.

-изменения показателей, влияющих на размер арендной платы и ее составляющие в соответствии с утвержденной методикой;

-в других случаях, предусмотренных нормативными актами РФ, Саратовской области и органами местного самоуправления.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляются Арендатору, являются обязательным для него и составляют неотъемлемую часть Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом. Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать уплаты арендной платы в порядке, установленном п. 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.3. Вносить по согласованию с Арендатором в настоящий Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления контроля за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1 Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования, утвержденного в установленном порядке.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2 Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

5.2.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.5. В случае заключения договора аренды на срок более 1 года, после подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.7. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

5.2.8. Ежегодно проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, юридического и почтового адреса.

5.2.10. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ № 231

г. Балаково

«19» ноября 2014 года

Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области в лице исполняющей обязанности начальника Лаврентьевой Елены Николаевны, действующей на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и Закрытое акционерное общество «Саратовгестрой», в лице директора Панагушина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 5270 от 29 октября 2014 года заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:40:02 03 01:3543, расположенный по адресу: г. Балаково, 3 Г микрорайон, (далее - Участок), с разрешенным использованием - под жилую застройку многоэтажную в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, площадью 365 (триста шестьдесят пять) кв.м.

1.2. На Участке имеются:

- | | |
|--|--------------------|
| а) здания, сооружения | - |
| коммуникации: | газ - водопровод - |
| связь - канализация | - электроэнергия - |
| б) природные и историко-культурные памятники | - |
| в) общераспространенные полезные ископаемые, торф, песок, глина | - |
| г) зеленые насаждения и древесная растительность на площади | - |
| д) зона городской жилой застройки | - |
| е) зона природоохранного, оздоровительного рекреационного назначения | - |
| ж) земли, покрытые водой (наименование и площадь водоема) | - |

1.3. Приведенное описание участка и целей его использования является окончательным и не может самостоятельно расширяться и изменяться Арендатором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком с 29 октября 2014 года по 25 марта 2017 года.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1. Годовой размер арендной платы составляет 11 853,45 руб. (Одиннадцать тысяч восемьсот пятьдесят три рубля 45 копеек).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября путём перечисления на расчетный счет № 40101810300000010010, Отделение г. Саратов, БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР), ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101, код бюджетной классификации: 113 111 05025 10 0000 120

3.3. Арендная плата начисляется с даты, следующей за оплаченной по предыдущему договору №80 от 31.03.2014 года, с 01 января 2015 года.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии платёжного поручения (квитанции) об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты.

3.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

- изменения ставки арендной платы; в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;
- изменения кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ № 230

г. Балаково

«15» ноября 2014 года

Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области в лице исполняющей обязанности начальника *Лаврентьевой Елены Николаевны*, действующей на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и *Закрытое акционерное общество «Саратовгестрой»*, в лице директора *Панагушина Алексея Сергеевича*, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 5270 от 29 октября 2014 года заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:40:02 03 01:3539, расположенный по адресу: *г. Балаково, 3 Г микрорайон*, (далее - Участок), с разрешенным использованием - *под жилую застройку многоквартирную* в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, площадью *3 710 (три тысячи семьсот десять) кв.м.*

1.2. На Участке имеются:

- | | |
|--|--------------------------------|
| а) здания, сооружения | - |
| коммуникации: | газ - водопровод - |
| связь | канализация - электроэнергия - |
| б) природные и историко-культурные памятники | - |
| в) общераспространенные полезные ископаемые, торф, песок, глина | - |
| г) зеленые насаждения и древесная растительность на площади | - |
| д) зона городской жилой застройки | - |
| е) зона природоохранного, оздоровительного рекреационного назначения | - |
| ж) земли, покрытые водой (наименование и площадь водоема) | - |

1.3. Приведенное описание участка и целей его использования является окончательным и не может самостоятельно расширяться и изменяться Арендатором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком с *29 октября 2014 года по 25 марта 2017 года.*

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1. Годовой размер арендной платы составляет *120 482,99 руб. (Сто двадцать тысяч четыреста восемьдесят два рубля 99 копеек).*

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября путём перечисления на расчетный счет № 40101810300000010010, Отделение г. Саратов, БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР), ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101, код бюджетной классификации: 113 111 05025 10 0000 120

3.3. Арендная плата начисляется с даты, следующей за оплаченной по предыдущему договору №80 от 31.03.2014 года, с 01 января 2015 года.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии платёжного поручения (квитанции) об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты.

3.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случае:
-изменения ставки арендной платы; в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;
-изменения кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Балаковский муниципальный район Саратовской области
г. Балаково, ул. Трнавская, 12
расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области,
БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (управление по распоряжению
муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР),
ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101
Код бюджетной классификации *113 111 05025 10 0000 120*
Телефон *32-39-22* Факс *32-39-22*

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой»

Юридический адрес:	<i>413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. Ак.Жук, 10</i>			
Расчетный счет №	<i>40702810256240001870 Саратовское ОСБ № 8622 г.Саратов</i>			
ОГРН <i>1036403913369</i>	ОКПО	<i>70308128</i>	ОКВЭД	<i>45.21.1, 45.31, 45.33, 45.45</i>
ИНН <i>6439055222</i>	ОКОГУ	<i>49014</i>	ОКФС	<i>16</i>
КПП <i>643901001</i>	ОКАТО	<i>63407000000</i>	ОКОПФ	<i>67</i>
Телефон/факс <i>35-40-46, 35-86-30</i>		БИК	<i>046311649</i>	

11. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

М.П. 

Е.Н. Лаврентьева

АРЕНДАТОР:

М.П. 

А.С. Панагушин

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Балаковский муниципальный район Саратовской области
г. Балаково, ул. Трнавская, 12
расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области,
БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (управление по распоряжению
муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР),
ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101
Код бюджетной классификации *113 111 05025 10 0000 120*
Телефон *32-39-22* Факс *32-39-22*

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой»

Юридический адрес:	<i>413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. Ак.Жук, 10</i>				
Расчетный счет №	<i>40702810256240001870 Саратовское ОСБ № 8622 г. Саратов</i>				
ОГРН	<i>1036403913369</i>	ОКПО	<i>70308128</i>	ОКВЭД	<i>45.21.1, 45.31, 45.33, 45.45</i>
ИНН	<i>6439055222</i>	ОКОГУ	<i>49014</i>	ОКФС	<i>16</i>
КПП	<i>643901001</i>	ОКАТО	<i>63407000000</i>	ОКОПФ	<i>67</i>
Телефон/факс	<i>35-40-46, 35-86-30</i>		БИК	<i>046311649</i>	

11. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

М.П. 

Е.Н. Лаврентьева

АРЕНДАТОР:

М.П. 

А.С. Паназушин

эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли, выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) и благоустройству (посадку и полив газонов) закреплённой территории. При отсутствии смежных землепользователей выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) прилегающей территории в размере 30 метров от границ арендуемого участка по его периметру.

5.2.11. В случае передачи недвижимого имущества (его части), расположенного на арендуемом земельном участке, третьим лицам или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, а также в случае ликвидации Арендатора, Арендатор, его правопреемник, обязан уведомить об этом Арендодателя в 15-дневный срок с момента наступления указанного события.

5.2.12. В случае продажи недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в 10-дневный срок со дня продажи.

5.3. По незастроенным участкам Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, с обязательным указанием вида платежа.

6.2. В случае несвоевременного возврата земельного участка по истечении срока, установленного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день не возврата в размере 0,5% от размера годовой арендной платы.

6.3. В случае ненадлежащего исполнения пункта 5.2.6. настоящего Договора Арендодатель оставляет за собой право изъять земельный участок без компенсации затрат по арендной плате.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомлений и прилагаемых к ним расчётов арендной платы, составления других документов.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п.2.1. Договора, при наличии возражений со стороны Арендодателя на реализацию преимущественного права Арендатором на заключение Договора аренды на новый срок, предусмотренного п.5.1.2. Договора.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. В случае невыполнения указанного условия все улучшения земельного участка переходят в собственность Арендодателя на условиях, определяемых соглашением сторон.

7.4. В случае, если Договор окажется продленным на неопределённый срок, каждая из сторон вправе в любой момент отказаться от Договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Арендодатель сдал в аренду участок свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор не мог не знать.

Арендатор осмотрел участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель.

9.3. Арендодатель передал земельный участок, а Арендатор принял его, доказательством чего является подписание настоящего Договора. Передаточный акт сторонами дополнительно составляться не будет.

9.4. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, один экземпляр хранится в управлении по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района.

-изменения показателей, влияющих на размер арендной платы и ее составляющие в соответствии с утвержденной методикой;

-в других случаях, предусмотренных нормативными актами РФ, Саратовской области и органами местного самоуправления.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляются Арендатору, являются обязательным для него и составляют неотъемлемую часть Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом. Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать уплаты арендной платы в порядке, установленном п. 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.3. Вносить по согласованию с Арендатором в настоящий Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления контроля за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования, утвержденного в установленном порядке.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

5.2.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.5. В случае заключения договора аренды на срок более 1 года, после подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.7. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

5.2.8. Ежегодно проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, юридического и почтового адреса.

5.2.10. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия

эк
пр
ра
за
си
ар

зе
ка
А
на

уч

тр

А
в

Д
ра

ос

в
т
ни

во
за

со
со

вп
ме

во

тр

ха

яв
бу

ко
ос
ра
му

-изменения показателей, влияющих на размер арендной платы и ее составляющие в соответствии с утвержденной методикой;
-в других случаях, предусмотренных нормативными актами РФ, Саратовской области и органами местного самоуправления.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляются Арендатору, являются обязательным для него и составляют неотъемлемую часть Договора. Новый размер арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом. Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать уплаты арендной платы в порядке, установленном п. 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.3. Вносить по согласованию с Арендатором в настоящий Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления контроля за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования, утвержденного в установленном порядке.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

5.2.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.5. В случае заключения договора аренды на срок более 1 года, после подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.7. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

5.2.8. Ежегодно проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, юридического и почтового адреса.

5.2.10. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия

эк
пр
ра
за
се
ар

эс
ка
А
на

уч

тр

А
в

Д
ра

ос

в
ин

во
за

со
со

вп
ме

вс

тр

хе

яг
бу

ки
ок

ри
м

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ № 22.9

г. Балаково

« 19 » ноября 2014 года

Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области в лице исполняющей обязанности начальника *Лаврентьевой Елены Николаевны*, действующей на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой», в лице директора *Панагушина Алексея Сергеевича*, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 5270 от 29 октября 2014 года заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **64:40:02 03 01:3542**, расположенный по адресу: **г. Балаково, 3 Г микрорайон**, (далее - Участок), с разрешенным использованием - **под жилую застройку многоэтажную** в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, площадью **3 998 (три тысячи девятьсот девяносто восемь) кв.м.**

1.2. На Участке имеются:

- | | |
|--|--------------------|
| а) здания, сооружения | - |
| коммуникации: | газ - водопровод - |
| связь - канализация | - электроэнергия - |
| б) природные и историко-культурные памятники | - |
| в) общераспространенные полезные ископаемые, торф, песок, глина | - |
| г) зеленые насаждения и древесная растительность на площади | - |
| д) зона городской жилой застройки | - |
| е) зона природоохранного, оздоровительного рекреационного назначения | - |
| ж) земли, покрытые водой (наименование и площадь водоема) | - |

1.3. Приведенное описание участка и целей его использования является окончательным и не может самостоятельно расширяться и изменяться Арендатором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком с **29 октября 2014 года по 25 марта 2017 года.**

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1. Расчет арендной платы указан в пункте 10 настоящего Договора.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября путем перечисления на расчетный счет № **40101810300000010010**, Отделение г. Саратов, БИК **046311001**, получатель - **УФК по Саратовской области (Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР)**, ИНН **6439071023**, КПП **643901001**, код ОКТМО **63607101**, код бюджетной классификации: **113 111 05025 10 0000 120**

3.3. Арендная плата начисляется с даты, следующей за оплаченной по предыдущему договору №80 от 31.03.2014 года, с 01 января 2015 года.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии платёжного поручения (квитанции) об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты.

3.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

- изменения ставки арендной платы; в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;
- изменения кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ № 122

г. Балаково

«19» ноября 2014 года

Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области в лице исполняющей обязанности начальника *Лаверентьевой Елены Николаевны*, действующей на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой», в лице директора *Панагушина Алексея Сергеевича*, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 5270 от 29 октября 2014 года заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером **64:40:02 03 01:3541**, расположенный по адресу: **г. Балаково, 3 Г микрорайон**, (далее - Участок), с разрешенным использованием - **под жилую застройку многоэтажную** в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, площадью **265 (две тысячи шестьдесят пять) кв.м.**

1.2. На Участке имеются:

- | | |
|--|--|
| а) здания, сооружения | _____ |
| коммуникации: | газ _____ водопровод _____ |
| связь _____ | канализация _____ электроэнергия _____ |
| б) природные и историко-культурные памятники | _____ |
| в) общераспространенные полезные ископаемые, торф, песок, глина | _____ |
| г) зеленые насаждения и древесная растительность на площади | _____ |
| д) зона городской жилой застройки | _____ |
| е) зона природоохранного, оздоровительного рекреационного назначения | _____ |
| ж) земли, покрытые водой (наименование и площадь водоема) | _____ |

1.3. Приведенное описание участка и целей его использования является окончательным и не может самостоятельно расширяться и изменяться Арендатором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком с **29 октября 2014 года по 25 марта 2017 года.**

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1. Годовой размер арендной платы составляет **8 605,93 руб. (Восемь тысяч шестьсот пять рублей 93 копейки).**

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября путём перечисления на расчетный счет № **40101810300000010010**, Отделение г. Саратов, БИК **046311001**, получатель - **УФК по Саратовской области (Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР), ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101, код бюджетной классификации: 113 111 05025 10 0000 120**

3.3. Арендная плата начисляется с даты, следующей за оплаченной по предыдущему договору №80 от 31.03.2014 года, с 01 января 2015 года.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии платёжного поручения (квитанции) об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты.

3.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

- изменения ставки арендной платы; в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;
- изменения кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

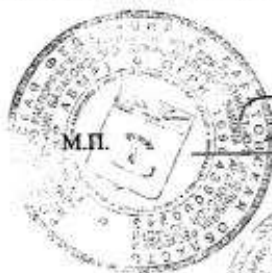
Балаковский муниципальный район Саратовской области
г. Балаково, ул. Троицкая, 12
расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области,
БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (управление по распоряжению
муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР),
ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101
 Код бюджетной классификации *113 111 05025 10 0000 120*
 Телефон *32-39-22* Факс *32-39-22*

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество «Саратовгестрой»
 Юридический адрес: *413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. Ак.Жук, 10*
 Расчетный счет № *40702810256240001870 Саратовское ОСБ № 8622 г.Саратов*
 ОГРН *1036403913369* ОКПО *70308128* ОКВЭД *45.21.1, 45.31, 45.33, 45.45*
 ИНН *6439055222* ОКОГУ *49014* ОКФС *16*
 КПП *643901001* ОКАТО *63407000000* ОКОПФ *67*
 Телефон/факс *35-40-46, 35-86-30* БИК *046311649*

11. ПОДПИСИ СТОРОН

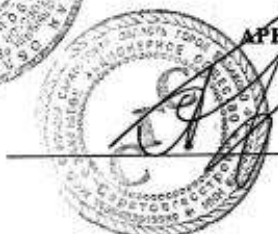
АРЕНДОДАТЕЛЬ:



М.П.

Е.Н. Лаврентьева

АРЕНДАТОР:



М.П.

А.С. Панагушин

эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли, выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) и благоустройству (посадку и полив газонов) закреплённой территории. При отсутствии смежных землепользователей выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) прилегающей территории в размере 30 метров от границ арендуемого участка по его периметру.

5.2.11. В случае передачи недвижимого имущества (его части), расположенного на арендуемом земельном участке, третьим лицам или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, а также в случае ликвидации Арендатора, Арендатор, его правопреемник, обязан уведомить об этом Арендодателя в 15-дневный срок с момента наступления указанного события.

5.2.12. В случае продажи недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в 10-дневный срок со дня продажи.

5.3. По незастроенным участкам Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, с обязательным указанием вида платежа.

6.2. В случае несвоевременного возврата земельного участка по истечении срока, установленного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день не возврата в размере 0,5% от размера годовой арендной платы.

6.3. В случае ненадлежащего исполнения пункта 5.2.6. настоящего Договора Арендодатель оставляет за собой право изъять земельный участок без компенсации затрат по арендной плате.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомлений и прилагаемых к ним расчётов арендной платы, составления других документов.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п.2.1. Договора, при наличии возражений со стороны Арендодателя на реализацию преимущественного права Арендатором на заключение Договора аренды на новый срок, предусмотренного п.5.1.2. Договора.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. В случае невыполнения указанного условия все улучшения земельного участка переходят в собственность Арендодателя на условиях, определяемых соглашением сторон.

7.4. В случае, если Договор окажется продленным на неопределённый срок, каждая из сторон вправе в любой момент отказаться от Договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Арендодатель сдал в аренду участок свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор не мог не знать.

Арендатор осмотрел участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель.

9.3. Арендодатель передал земельный участок, а Арендатор принял его, доказательством чего является подписание настоящего Договора. Передаточный акт сторонами дополнительно составляться не будет.

9.4. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, один экземпляр хранится в управлении по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района.

эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли, выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) и благоустройству (посадку и полив газонов) закрепленной территории. При отсутствии смежных землепользователей выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) прилегающей территории в размере 30 метров от границ арендуемого участка по его периметру.

5.2.11. В случае передачи недвижимого имущества (его части), расположенного на арендуемом земельном участке, третьим лицам или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, а также в случае ликвидации Арендатора, Арендатор, его правопреемник, обязан уведомить об этом Арендодателя в 15-дневный срок с момента наступления указанного события.

5.2.12. В случае продажи недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в 10-дневный срок со дня продажи.

5.3. По незастроенным участкам Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, с обязательным указанием вида платежа.

6.2. В случае несвоевременного возврата земельного участка по истечении срока, установленного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день не возврата в размере 0,5% от размера годовой арендной платы.

6.3. В случае ненадлежащего исполнения пункта 5.2.6. настоящего Договора Арендодатель оставляет за собой право изъять земельный участок без компенсации затрат по арендной плате.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомлений и прилагаемых к ним расчетов арендной платы, составления других документов.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п.2.1. Договора, при наличии возражений со стороны Арендодателя на реализацию преимущественного права Арендатором на заключение Договора аренды на новый срок, предусмотренного п.5.1.2. Договора.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. В случае невыполнения указанного условия все улучшения земельного участка переходят в собственность Арендодателя на условиях, определяемых соглашением сторон.

7.4. В случае, если Договор окажется продленным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любой момент отказаться от Договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Арендодатель сдал в аренду участок свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор не мог не знать.

Арендатор осмотрел участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель.

9.3. Арендодатель передал земельный участок, а Арендатор принял его, доказательством чего является подписание настоящего Договора. Передаточный акт сторонами дополнительно составляться не будет.

9.4. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, один экземпляр хранится в управлении по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района.

-изменения показателей, влияющих на размер арендной платы и ее составляющие в соответствии с утвержденной методикой;

-в других случаях, предусмотренных нормативными актами РФ, Саратовской области и органами местного самоуправления.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляются Арендатору, являются обязательными для него и составляют неотъемлемую часть Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом. Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать уплаты арендной платы в порядке, установленном п. 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.3. Вносить по согласованию с Арендатором в настоящий Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления контроля за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования, утвержденного в установленном порядке.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

5.2.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.5. В случае заключения договора аренды на срок более 1 года, после подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.7. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

5.2.8. Ежегодно проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, юридического и почтового адреса.

5.2.10. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия

-изменения показателей, влияющих на размер арендной платы и ее составляющие в соответствии с утвержденной методикой;
-в других случаях, предусмотренных нормативными актами РФ, Саратовской области и органами местного самоуправления.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляются Арендатору, являются обязательным для него и составляют неотъемлемую часть Договора.
Новый размер арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом. Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать уплаты арендной платы в порядке, установленном п. 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.3. Вносить по согласованию с Арендатором в настоящий Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления контроля за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1 Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования, утвержденного в установленном порядке.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2 Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

5.2.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.5. В случае заключения договора аренды на срок более 1 года, после подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.7. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

5.2.8. Ежегодно проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, юридического и почтового адреса.

5.2.10. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия

эк
пф
рв
за
сг
аг

зи
к
А
и

1

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ № 225

г. Балаково

«19» ноября 2014 года

Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области в лице исполняющей обязанности начальника Лаврентьевой Елены Николаевны, действующей на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и Закрытое акционерное общество «Саратовгестрой», в лице директора Панагушина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 5270 от 29 октября 2014 года заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:40:02 03 01:3540, расположенный по адресу: г. Балаково, 3 Г микрорайон, (далее - Участок), с разрешенным использованием - под жилую застройку многоэтажную в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, площадью 3 531 (три тысячи пятьсот тридцать один) кв.м.

1.2. На Участке имеются:

а) здания, сооружения	-
коммуникации:	
газ	-
водопровод	-
канализация	-
электроэнергия	-
б) природные и историко-культурные памятники	-
в) общераспространенные полезные ископаемые, торф, песок, глина	-
г) зеленые насаждения и древесная растительность на площади	-
д) зона городской жилой застройки	-
е) зона природоохранного, оздоровительного рекреационного назначения	-
ж) земли, покрытые водой (наименование и площадь водоема)	-

1.3. Приведенное описание участка и целей его использования является окончательным и не может самостоятельно расширяться и изменяться Арендатором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком с 29 октября 2014 года по 25 марта 2017 года.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1. Годовой размер арендной платы составляет 114 669,93 руб. (Сто четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят девять рублей 93 копейки).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября путём перечисления на расчетный счет № 40101810300000010010, Отделение г. Саратов, БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР), ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101, код бюджетной классификации: 113 111 05025 10 0000 120

3.3. Арендная плата начисляется с даты, следующей за оплаченной по предыдущему договору №80 от 31.03.2014 года, с 01 января 2015 года.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии платёжного поручения (квитанции) об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты.

3.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

- изменения ставки арендной платы; в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;
- изменения кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Балаковский муниципальный район Саратовской области

г. Балаково, ул. Трнавская, 12

расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области,

БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (управление по распоряжению

муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР),

ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101

Код бюджетной классификации

113 111 05025 10 0000 120

Телефон

32-39-22

Факс

32-39-22

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой»

Юридический адрес:

413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. АкЖук, 10

Расчетный счет №

40702810256240001870 Саратовское ОСБ № 8622 г. Саратов

ОГРН *1036403913369*

ОКПО *70308128*

ОКВЭД *45.21.1, 45.31, 45.33, 45.45*

ИНН *6439055222*

ОКОГУ *49014*

ОКФС *16*

КПП *643901001*

ОКАТО *63407000000*

ОКОПФ *67*

Телефон/факс *35-40-46, 35-86-30*

БИК *046311649*

11. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:



М.П.

Е.Н. Лаврентьева

АРЕНДАТОР:



М.П.

А.С. Паназушин

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Балаковский муниципальный район Саратовской области
г. Балаково, ул. Трнавская, 12
расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области,
БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (управление по распоряжению
муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР),
ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101
 Код бюджетной классификации *113 111 05025 10 0000 120*
 Телефон *32-39-22* Факс *32-39-22*

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой»
 Юридический адрес: *413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. Ак.Жук, 10*
 Расчетный счет № *40702810256240001870 Саратовское ОСБ № 8622 г.Саратов*
 ОГРН *1036403913369* ОКПО *70308128* ОКВЭД *45.21.1, 45.31, 45.33, 45.45*
 ИНН *6439055222* ОКОГУ *49014* ОКФС *16*
 КПП *643901001* ОКАТО *63407000000* ОКОПФ *67*
 Телефон/факс *35-40-46, 35-86-30* БИК *046311649*

11. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

М.П.  

Е.Н. Лаврентьева

АРЕНДАТОР:

М.П.  

А.С. Панагушин

эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли, выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) и благоустройству (посадку и полив газонов) закрепленной территории. При отсутствии смежных землепользователей выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) прилегающей территории в размере 30 метров от границ арендуемого участка по его периметру.

5.2.11. В случае передачи недвижимого имущества (его части), расположенного на арендуемом земельном участке, третьим лицам или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, а также в случае ликвидации Арендатора, Арендатор, его правопреемник, обязан уведомить об этом Арендодателя в 15-дневный срок с момента наступления указанного события.

5.2.12. В случае продажи недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в 10-дневный срок со дня продажи.

5.3. По незастроенным участкам Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, с обязательным указанием вида платежа.

6.2. В случае несвоевременного возврата земельного участка по истечении срока, установленного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день не возврата в размере 0,5% от размера годовой арендной платы.

6.3. В случае ненадлежащего исполнения пункта 5.2.6. настоящего Договора Арендодатель оставляет за собой право изъять земельный участок без компенсации затрат по арендной плате.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомлений и прилагаемых к ним расчетов арендной платы, составления других документов.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п.2.1. Договора, при наличии возражений со стороны Арендодателя на реализацию преимущественного права Арендатором на заключение Договора аренды на новый срок, предусмотренного п.5.1.2. Договора.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. В случае невыполнения указанного условия все улучшения земельного участка переходят в собственность Арендодателя на условиях, определяемых соглашением сторон.

7.4. В случае, если Договор окажется продленным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любой момент отказаться от Договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Арендодатель сдал в аренду участок свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор не мог не знать.

Арендатор осмотрел участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель.

9.3. Арендодатель передал земельный участок, а Арендатор принял его, доказательством чего является подписание настоящего Договора. Передаточный акт сторонами дополнительно составляться не будет.

9.4. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, один экземпляр хранится в управлении по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района.

Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли, выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) и благоустройству (посадку и полив газонов) закреплённой территории. При отсутствии смежных землепользователей выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) прилегающей территории в размере 30 метров от границ арендуемого участка по его периметру.

5.2.11. В случае передачи недвижимого имущества (его части), расположенного на арендуемом земельном участке, третьим лицам или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, а также в случае ликвидации Арендатора, Арендатор, его правопреемник, обязан уведомить об этом Арендодателя в 15-дневный срок с момента наступления указанного события.

5.2.12. В случае продажи недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в 10-дневный срок со дня продажи.

5.3. По незастроенным участкам Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, с обязательным указанием вида платежа.

6.2. В случае несвоевременного возврата земельного участка по истечении срока, установленного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день не возврата в размере 0,5% от размера годовой арендной платы.

6.3. В случае ненадлежащего исполнения пункта 5.2.6. настоящего Договора Арендодатель оставляет за собой право изъять земельный участок без компенсации затрат по арендной плате.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомлений и прилагаемых к ним расчётов арендной платы, составления других документов.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п.2.1. Договора, при наличии возражений со стороны Арендодателя на реализацию преимущественного права Арендатором на заключение Договора аренды на новый срок, предусмотренного п.5.1.2.Договора.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. В случае невыполнения указанного условия все улучшения земельного участка переходят в собственность Арендодателя на условиях, определяемых соглашением сторон.

7.4. В случае, если Договор окажется продленным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любой момент отказаться от Договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Арендодатель сдал в аренду участок свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор не мог не знать.

Арендатор осмотрел участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель.

9.3. Арендодатель передал земельный участок, а Арендатор принял его, доказательством чего является подписание настоящего Договора. Передаточный акт сторонами дополнительно составляться не будет.

9.4. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в территориальный орган,

-изменения кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;

-изменения показателей, влияющих на размер арендной платы и ее составляющие в соответствии с утвержденной методикой;

-в других случаях, предусмотренных нормативными актами РФ, Саратовской области и органами местного самоуправления.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляются Арендатору, являются обязательным для него и составляют неотъемлемую часть Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом. Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать уплаты арендной платы в порядке, установленном п. 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.3. Вносить по согласованию с Арендатором в настоящий Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления контроля за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1 Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования, утвержденного в установленном порядке.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2 Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

5.2.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.5. В случае заключения договора аренды на срок более 1 года, после подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.7. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

5.2.8. Ежегодно проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, юридического и почтового адреса.

5.2.10. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ № 199

г. Балаково

«00» сентября 2014 года

Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области в лице начальника управления Мурнина Александра Анатольевича, действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой», в лице директора Панагушина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании постановлений администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 3311 от 11 июля 2014 года, № 4117 от 29 августа 2014 года, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:40:02 03 01:3447, расположенный по адресу: г. Балаково, 3 Г микрорайон, (далее - Участок), с разрешенным использованием – земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, площадью 425 (четыреста двадцать пять) кв.м.

1.2. На Участке имеются:

а) здания, сооружения	-
коммуникации:	газ - водопровод -
связь	канализация - электроэнергия -
б) природные и историко-культурные памятники	-
в) общераспространенные полезные ископаемые, торф, песок, глина	-
г) зеленые насаждения и древесная растительность на площади	-
д) зона городской жилой застройки	-
е) зона природоохранного, оздоровительного рекреационного назначения	-
ж) земли, покрытые водой (наименование и площадь водоема)	-

1.3. Приведенное описание участка и целей его использования является окончательным и не может самостоятельно расширяться и изменяться Арендатором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком с 11 июля 2014 года по 25 марта 2017 года.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1. Расчет арендной платы указан в пункте 10 настоящего Договора.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября путём перечисления на расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области, БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР), ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101, код бюджетной классификации: 113 111 05025 10 0000 120

3.3. Арендная плата начисляется со дня выхода постановления администрации Балаковского муниципального района № 3311 от 11.07.2014 года – с 11 июля 2014 года, и вносится Арендатором в соответствии со сроками, указанными в п. 3.2. и п. 10 Договора.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии платёжного поручения (квитанции) об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты.

3.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

-изменения ставки арендной платы; в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;

-изменения показателей, влияющих на размер арендной платы и ее составляющие в соответствии с утвержденной методикой;
-в других случаях, предусмотренных нормативными актами РФ, Саратовской области и органами местного самоуправления.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляются Арендатору, являются обязательным для него и составляют неотъемлемую часть Договора.
Новый размер арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом. Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать уплаты арендной платы в порядке, установленном п. 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.3. Вносить по согласованию с Арендатором в настоящий Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления контроля за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования, утвержденного в установленном порядке.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

5.2.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.5. В случае заключения договора аренды на срок более 1 года, после подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.7. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

5.2.8. Ежегодно проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, юридического и почтового адреса.

5.2.10. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия

эксплуатации
препятствования
работы
закрепления
систем
аренды
земельного
капитала
Арендатора
наступают

участ

треть

Арендатора
в пог

Договор
разм

оста

в то
ним

воз
зак

сос
соб

впл
ме

вс

т

х

я

с

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ № 24

г. Балаково

«14» июля 2014 года

Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области в лице исполняющей обязанности начальника Лаврентьевой Елены Николаевны, действующей на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и Закрытое акционерное общество «Саратовгестрой», в лице директора Панагушина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 5270 от 29 октября 2014 года заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:40:02 03 01:3537, расположенный по адресу: г. Балаково, 3 Г микрорайон, (далее - Участок), с разрешенным использованием - под жилую застройку многоэтажную в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, площадью 1 333 (одна тысяча триста тридцать три) кв.м.

1.2. На Участке имеются:

а) здания, сооружения	-	-	-
коммуникации:	газ	-	водопровод
связь	-	канализация	-
		-	электроэнергия
б)	природные и историко-культурные памятники	-	-
в)	общераспространенные полезные ископаемые, торф, песок, глина	-	-
г)	зеленые насаждения и древесная растительность на площади	-	-
д)	зона городской жилой застройки	-	-
е)	зона природоохранного, оздоровительного рекреационного назначения	-	-
ж)	земли, покрытые водой (наименование и площадь водоема)	-	-

1.3. Приведенное описание участка и целей его использования является окончательным и не может самостоятельно расширяться и изменяться Арендатором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком с 29 октября 2014 года по 25 марта 2017 года.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1. Расчет арендной платы указан в пункте 10 настоящего Договора.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября путём перечисления на расчетный счет № 40101810300000010010 Отделение г. Саратов, БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР), ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101, код бюджетной классификации: 113 111 05025 10 0000 120

3.3. Арендная плата начисляется с даты, следующей за оплаченной по предыдущему договору №80 от 31.03.2014 года, с 01 января 2015 года.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии платёжного поручения (квитанции) об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты.

3.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

- изменения ставки арендной платы; в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;
- изменения кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с нормативными актами РФ, Саратовской области и органов местного самоуправления;

осуществляющий государственную регистрацию прав, один экземпляр хранится в управлении по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района.

10. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ:

Наименование показателей	Расчет арендной платы	Итого
	с 11.07.2014 г. по 31.12.2014 г.	
Кадастровая стоимость участка руб./кв.м.	1 623,76	
Процент	2	
Площадь кв.м.	425	
Количество дней в расчетном периоде	174	
Размер платы, руб. в т. ч. по срокам:	6 579,56	6 579,56 - оплачено

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Балаковский муниципальный район Саратовской области
г. Балаково, ул. Трнавская, 12
 расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области,
 БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (управление по распоряжению
 муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР),
 ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101
 Код бюджетной классификации 113 111 05025 10 0000 120
 Телефон 32-39-22 Факс 32-39-22

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой»
 Юридический адрес: 413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. Ак.Жук, 10
 Расчетный счет № 40702810256240001870 Саратовское ОСБ № 8622 г.Саратов
 ОГРН 1036403913369 ОКПО 70308128 ОКВЭД 45.21.1, 45.31, 45.33, 45.45
 ИНН 6439055222 ОКОГУ 49014 ОКФС 16
 КПП 643901001 ОКАТО 63407000000 ОКОПФ 67
 Телефон/факс 35-40-46, 35-86-30 БИК 046311649

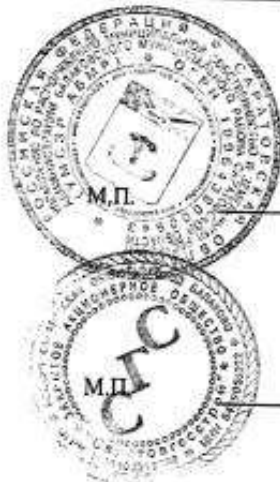
12. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

А.А.Мурнин

АРЕНДАТОР:

А.С.Панагушин



10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Балаковский муниципальный район Саратовской области
г. Балаково, ул. Трнавская, 12
расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области,
БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (управление по распоряжению
муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации БМР),
ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКТМО 63607101
 Код бюджетной классификации 113 111 05025 10 0000 120
 Телефон 32-39-22 Факс 32-39-22

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой»
 Юридический адрес: 413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. Ак.Жук, 10
 Расчетный счет № 40702810256240001870 Саратовское ОСБ № 8622 г.Саратов
 ОГРН 1036403913369 ОКПО 70308128 ОКВЭД 45.21.1, 45.31, 45.33, 45.45
 ИНН 6439055222 ОКОГУ 49014 ОКФС 16
 КПП 643901001 ОКАТО 63407000000 ОКОПФ 67
 Телефон/факс 35-40-46, 35-86-30 БИК 046311649

11. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:


 М.П. _____

Е.Н. Лаврентьева

АРЕНДАТОР:


 М.П. _____

А.С. Панагушин

эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли, выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) и благоустройству (посадку и полив газонов) закреплённой территории. При отсутствии смежных землепользователей выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) прилегающей территории в размере 30 метров от границ арендуемого участка по его периметру.

5.2.11. В случае передачи недвижимого имущества (его части), расположенного на арендуемом земельном участке, третьим лицам или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, а также в случае ликвидации Арендатора, Арендатор, его правопреемник, обязан уведомить об этом Арендодателя в 15-дневный срок с момента наступления указанного события.

5.2.12. В случае продажи недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в 10-дневный срок со дня продажи.

5.3. По незастроенным участкам Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, с обязательным указанием вида платежа.

6.2. В случае несвоевременного возврата земельного участка по истечении срока, установленного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день не возврата в размере 0,5% от размера годовой арендной платы.

6.3. В случае ненадлежащего исполнения пункта 5.2.6. настоящего Договора Арендодатель оставляет за собой право изъять земельный участок без компенсации затрат по арендной плате.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомлений и прилагаемых к ним расчётов арендной платы, составления других документов.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п.2.1. Договора, при наличии возражений со стороны Арендодателя на реализацию преимущественного права Арендатором на заключение Договора аренды на новый срок, предусмотренного п.5.1.2.Договора.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. В случае невыполнения указанного условия все улучшения земельного участка переходят в собственность Арендодателя на условиях, определяемых соглашением сторон.

7.4. В случае, если Договор окажется продленным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любой момент отказаться от Договора, письменно предупредив об этом другую сторону за один месяц.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Арендодатель сдал в аренду участок свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор не мог не знать.

Арендатор осмотрел участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель.

9.3. Арендодатель передал земельный участок, а Арендатор принял его, доказательством чего является подписание настоящего Договора. Передаточный акт сторонами дополнительно составляться не будет.

9.4. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, один экземпляр хранится в управлении по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района.

Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли, выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) и благоустройству (посадку и полив газонов) закреплённой территории. При отсутствии смежных землепользователей выполнять работы по систематической уборке (вывоз снега, мусора) прилегающей территории в размере 30 метров от границ арендуемого участка по его периметру.

5.2.11. В случае передачи недвижимого имущества (его части), расположенного на арендуемом земельном участке, третьим лицам или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, а также в случае ликвидации Арендатора, Арендатор, его правопреемник обязан уведомить об этом Арендодателя в 15-дневный срок с момента наступления указанного события.

5.2.12. В случае продажи недвижимого имущества, расположенного на арендуемом земельном участке, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в 10-дневный срок со дня продажи.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, деленной на количество дней в году, от суммы неуплаты за каждый день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, с обязательным указанием вида платежа.

6.2. В случае несвоевременного возврата земельного участка по истечении срока, установленного Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени за каждый день не возврата в размере 0,5% от размера годовой арендной платы.

6.3. В случае ненадлежащего исполнения пункта 5.2.5. настоящего Договора Арендодатель оставляет за собой право изъять земельный участок без компенсации затрат по арендной плате.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомлений и прилагаемых к ним расчётов арендной платы, составления других документов.

7.2. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 2.1. Договора, при наличии возражений со стороны Арендодателя на реализацию преимущественного права Арендатором на заключение Договора аренды на новый срок, предусмотренного п. 5.1.2. Договора.

7.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. В случае невыполнения указанного условия все улучшения земельного участка переходят в собственность Арендодателя на условиях, определяемых соглашением сторон.

8. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Арендодатель сдал в аренду участок свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Арендатор не мог не знать.

Арендатор осмотрел участок в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками, подземными и надземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель.

9.3. Арендодатель передал земельный участок, а Арендатор принял его, доказательством чего является подписание настоящего Договора. Передаточный акт сторонами дополнительно составляться не будет.

9.4. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, один экземпляр хранится в управлении по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района.

-изменения показателей, влияющих на размер арендной платы и ее составляющих в соответствии с утвержденной методикой;

-в других случаях, предусмотренных нормативными актами РФ, Саратовской области и органами местного самоуправления.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляются Арендатором Арендодателю и являются обязательными для него и составляют неотъемлемую часть Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом. Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать уплаты арендной платы в порядке, установленном п. 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.3. Вносить по согласованию с Арендатором в настоящий Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления контроля за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов и перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1 Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления в наличии утвержденного в установленном порядке разрешения.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2 Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением (разрешенным использованием) и выполнять все условия, установленные при предварительном согласовании мест размещения объекта.

5.2.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором последующими изменениями и дополнениями к нему.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.5. В случае заключения договора аренды на срок более 1 года, после подписания Договора изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении.

5.2.7. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

5.2.8. Ежегодно проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы на земельных участках сельскохозяйственного назначения.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, юридического и почтового адреса.

5.2.10. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

г. Балаково

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ № 444

«14» декабря 2011 года

Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области в лице исполняющей обязанности начальника Филатовой Ольги Владимировны, действующей на основании Положения, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и Закрытое акционерное общество «Саратовгестрой» в лице директора Шалабанова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании постановлений администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 2215 от 24 июня 2011 года и № 3692 от 23 сентября 2011 года заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:40:01 04 07:162, расположенный по адресу: г. Балаково, ул. Академика Жук, д. № 12/2 (далее - Участок), с разрешенным использованием - земельные участки, предназначенные для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания зданий, строений, сооружений, устройств трубопроводов в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью, площадью 304 (триста четыре) кв.м.

1.2. На Участке имеются:

а) здания, сооружения	Нежилая застройка		
коммуникации:	газ	-	водопровод
связь	канализация	-	электроэнергия
б)	природные и историко-культурные памятники	-	
в)	обширные распространённые полезные ископаемые, торф, песок, глина	-	
г)	зеленые насаждения и древесная растительность на площади	-	
д)	зона городской жилой застройки	-	
е)	зона природоохранного, оздоровительного рекреационного назначения	-	
ж)	Земли, покрытые водой (наименование и площадь водоема)	-	

1.3. Приведенное описание участка и целей его использования является окончательным и не может самостоятельно расширяться и изменяться Арендатором.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 49 (сорок девять) лет с 23 сентября 2011 года по 22 сентября 2060 года.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1. Расчет арендной платы указан в пункте 10 настоящего Договора.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором поквартально до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым кварталом (не позднее 10 апреля, 10 июля, 10 октября, 10 января) путём перечисления на расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области, БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области), ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКATO 63407000000, код бюджетной классификации: 113 111 05010 10 0000 120 - за земли населенных пунктов.

3.3. Арендная плата начисляется со дня выхода постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 3692 от 23 сентября 2011 года - с 23 сентября 2011 года, и вносится в соответствии со сроками и по реквизитам, указанным в п. 3.2. и п. 10 Договора.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на реквизиты, указанные в п. 3.2, и предоставление Арендодателю копии платёжного поручения (квитанции) об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты.

3.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке в случае:

- изменения ставки арендной платы;
- изменения кадастровой стоимости земельного участка;

**Договор аренды
находящегося в государственной собственности земельного участка**

№ 518

« 18 » 08 2006 г.

Комитет по управлению имуществом Саратовской области в лице министра области - председателя комитета Бовтунова Александра Викторовича, действующего на основании Положения о комитете по управлению имуществом области, утвержденного постановлением Правительства области от 03.05.2005 г. № 137-П, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой» в лице директора А.В. Шалабанова, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», на основании распоряжения Комитета по управлению имуществом области № 1125-р от 22.06.2006 года заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 64:05:131201:0026, находящийся по адресу: Саратовская область, Балаковский район, Красноярский округ, для целей, не связанных со строительством (разработки карьера), в границах, указанных в кадастровом плане Участка от 06.06.2006 г. № 05/06-839, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью, площадью 8441 кв.м.

2. Срок действия Договора

2.1 Договор заключен сроком на сорок девять лет.

2.2 Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1 Размер арендной платы за Участок приведен в приложении № 1 к данному договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2 Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально, равными долями от указанной в приложении № 1 суммы, не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября расчетного года путем перечисления на счет 40101810300000010010 ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской обл. БИК 046311001 ИНН 6439011225 (Комитет по управлению имуществом БМО) КПП 643901001 ОКАТО 63207000000, код бюджетной классификации 166 1 11 05011 01 0001 120.

3.3 Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка.

10. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ:

Наименование показателей	Расчет арендной платы	Итого
	с 23.09.2011г. по 31.12.2011г.	
Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	184,47	*
Процент	2,00	*
Площадь, кв.м.	304	*
Количество дней в расчетном периоде	100	*
Размер платы, руб. в т. ч. по срокам:	307,28	307,28
10 октября 2011г.	24,58	24,58
10 января 2012г.	282,70	282,70

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области
г. Балаково, ул. Ленина, 91
расчетный счет № 40101810300000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Саратовской области, БИК 046311001, получатель - УФК по Саратовской области (Управление по распоряжению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Балаковского муниципального района Саратовской области), ИНН 6439071023, КПП 643901001, код ОКАТО 63407000000
Код бюджетной классификации 113 111 05010 10 0000 120
Телефон 44-06-55 Факс 44-06-38

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество «Саратовгесстрой»
Юридический адрес: 413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. Титова, д. 2 «А»
Фактический адрес: 413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. Титова, д. 2 «А»
Расчетный счет № 40702810700000000222 в ОАО «Балаково-Банк» г. Балаково
ОГРН ОКПО 70308128 ОКВЭД 45.21.1, 45.31, 45.33, 45.45
ИНН 6439055222 ОКОГУ 49014 ОКФС 16
КПП 643901001 ОКАТО 6340700000 ОКОПФ 67
Телефон/факс 44-56-30, 44-48-46 БИК 046359728


12. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

М.П. 

О.В. Филатова

АРЕНДАТОР:

М.П. 

А.В. Шалабанов

федеральным законом, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

6) изъятии участка для государственных или муниципальных нужд.

7) невнесении арендной платы в установленный Договором срок.

Договор аренды может быть расторгнут также при нарушении Арендатором других условий Договора (неисполнением Арендатором обязанностей), а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

4.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления в установленном порядке контроля за использованием и охраной, предоставленного в аренду земельного участка.

4.1.4. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в течение 5 календарных дней с момента заключения договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2 Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1 Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.1.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать права на Участок в залог.

5.1.3. По истечении срока действия Договора в соответствии с пунктом 3 статьи 22 Земельного кодекса РФ в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

5.2.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

5.2.4. Обеспечить представителям Арендодателя, представителям органов земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) регистрацию в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Саратовской области.

3.4 Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счет, указанный в п. 3.2 Договора, и предоставление Арендатором Арендодателю копии платежного поручения об оплате в течение 5 календарных дней после осуществления оплаты.

3.5. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем порядке:

- ежегодно, с учетом коэффициента индексации ставок земельного налога на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год;
- в случае изменения базовой ставки арендной платы, в том числе методики расчёта арендной платы; показателей влияющих на размер арендной платы и ее составляющие в соответствии с данной методикой, а также в других случаях, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Саратовской области, Балаковского муниципального района.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом, направляемое Арендатору, является обязательным для него и составляет неотъемлемую часть Договора. Арендатор также может быть уведомлен об изменении арендной платы через средства массовой информации.

Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении.

Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать уплаты арендной платы в порядке, установленном в разделе 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы за период времени, оставшийся до окончания срока действия договора, в случае двукратного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Требовать досрочного расторжения Договора при:

1) использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель.

2) использовании земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки.

3) неустранении совершенного умышленно правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

4) совершении Арендатором административных правонарушений в процессе использования Участка;

5) неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен

9. Особые условия договора

9.1. Договор субаренды направляется Арендодателю для последующего учета.

9.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

9.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

9.4. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранятся у Сторон.

9.5. В случае передачи недвижимого имущества или его части, расположенного на арендуемом земельном участке, третьим лицам или использования этого имущества в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества Арендатор обязан немедленно уведомить об этом Арендодателя.

В случаях предъявления к Арендатору другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на недвижимое имущество, расположенное на арендуемом земельном участке, о его изъятии (истребовании) или об обременении Арендатор обязан немедленно уведомить об этом Арендодателя.

10. Реквизиты сторон

Арендодатель:	Арендатор:
Место нахождения: 410031, г. Саратов, улица Радищева, 30 Комитет по управлению имуществом Саратовской области ИНН 6450000788 КПП 645001001 Телефон 73-42-91 Факс 28-07-59	Место нахождения: 413840, Саратовская область, г. Балаково, ул. Факел Социализма, д. 21 ОГРН 1036403913369 ИНН 6439055222

11. Подписи Сторон

Арендодатель:
Министр области –
председатель комитета
по управлению имуществом
Саратовской области


А.В. Бовтунов



Арендатор:
Директор ЗАО «Саратовгесстрой»


А.В. Шалабанов



5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном их освобождении.

5.2.7. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять работы по благоустройству территории.

5.2.8. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участках в соответствии с законодательством.

5.2.9. Ежегодно проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы.

5.2.10. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

6. Ответственность сторон

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

6.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1% от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

Сумма произведённого платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью (включая пени), погашает, прежде всего, пени, а в оставшейся части – основную сумму долга.

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

7. Изменение, расторжение и прекращение Договора

7.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, в том числе посредством составления и направления в адрес Арендатора уведомлений и прилагаемых к ним расчётов арендной платы, в соответствии с пунктом 3.5 настоящего договора, а также составления в иных случаях документов, подписываемых обеими сторонами.

7.2. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течение 5 дней.

8. Рассмотрение и урегулирование споров

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

-изменения показателей, влияющих на размер арендной платы и ее составляющие в соответствии с утвержденной методикой;

-в других случаях, предусмотренных нормативными актами РФ, Саратовской области и органами местного самоуправления.

3.6. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляются Арендатору, являются обязательным для него и составляют неотъемлемую часть Договора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента, определенного соответствующим нормативным актом. Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать уплаты арендной платы в порядке, установленном п. 3 Договора. Требовать досрочного внесения арендной платы в случае существенного нарушения Арендатором установленных сроков внесения арендной платы.

4.1.2. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.3. Вносить по согласованию с Арендатором в настоящий Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора и осуществления контроля за использованием и охраной предоставленного в аренду земельного участка.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. В десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования, утвержденного в установленном порядке.

5.1.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

5.2.3. Уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.2.5. В случае заключения договора аренды на срок более 1 года, после подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в территориальном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месячный срок.

5.2.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.7. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством.

5.2.8. Ежегодно проводить мероприятия по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии, и предотвращению процессов, ухудшающих состояние почвы.

5.2.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, юридического и почтового адреса.

5.2.10. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Не нарушать права других землепользователей, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия

		регистрации:	
		номер государственной регистрации:	64-64-27/002/2011-047
		основание государственной регистрации:	Договор долевого инвестирования №6 строительства 7-ми секционного 10-ти этажного жилого дома строительный номер 3 на пересечении ул. 30 лет Победы и Саратовское шоссе от 25.07.2010, дата регистрации 29.12.2010, №64-64-26/133/2010-483; Акт приема-передачи квартиры от 11.11.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.02.2011
	99.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
100.	100.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	64-40-010407-1509
		наименование объекта:	Здание ЦТП
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	190, 9 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Саратовская область, г. Балаково, ул. Академика Жук, д.12/2
	100.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.02.2011
		номер государственной регистрации:	64-64-26/145/2010-224
		основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство от 02.12.2010 №266/С-10; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 23.12.2010 №122/В-10
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	100.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
101.	101.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	64:41:000000:18433
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	Жилое
		площадь объекта:	37 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Саратовская область, г. Балаково, ул. 30 Лет Победы, д. 38, кв. 217
	101.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.11.2010
		номер государственной регистрации:	64-64-26/134/2010-495
		основание государственной регистрации:	Договор долевого инвестирования строительства 7-ми секционного 10-ти этажного жилого дома строительный номер 3 мкр. 10 за р. Сазанлей г. Балаково Саратовской области от 27.07.2010 №85, дата регистрации 11.10.2010, №64-64-26/126/2010-144; Акт приема-передачи квартиры от 11.11.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	22.12.2010

основание государственной регистрации:	Договор долевого инвестирования строительства жилого дома стр. №33 ГСК-2, расположенного по адресу : Саратовская область, город Балаково, 11 микрорайон (адрес строительный) от 21.09.2009 №34, дата регистрации 14.10.2009, №64-64-26/103/2009-201; Акт приема-передачи квартиры от 25.09.2009
дата государственной регистрации прекращения права:	11.12.2009
3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	64:40:020207:1215
наименование объекта:	Нежилое помещение
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	10.7 кв.м
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Саратовская область, г. Балаково, ул. Проспект Героев, д.39
2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	04.12.2014
номер государственной регистрации:	64-64-03/130/2014-440
основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.06.2014 №RU 64505000-57/В-14; Постановление администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 02.07.2014 №3088
дата государственной регистрации прекращения права:	
3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	64:40:020207:975
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	36.9 кв.м
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Саратовская область, г. Балаково, ул. Проспект Героев, д.39, кв.12
2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	21.08.2014
	64-64-03/093/2014-317

	номер государственной регистрации:	64-64-26/041/2009-417
	основание государственной регистрации:	Договор долевого инвестирования строительства жилого дома стр. №33 ГСК-2, расположенного по адресу : Саратовская область, город Балаково, 11 микрорайон (адрес строительный) от 21.09.2009 №29, дата регистрации 13.10.2009, №64-64-26/103/2009-197; Акт приема-передачи квартиры от 25.09.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	16.12.2009
401.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
402.	402.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	64:40:020207:1211
	наименование объекта:	Нежилое помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	10.2 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Саратовская область, г.Балаково, ул. Проспект Героев, д.39
402.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.12.2014
	номер государственной регистрации:	64-64-03/130/2014-441
	основание государственной регистрации:	Постановление администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 02.07.2014 №3088; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.06.2014 №RU 64505000-57/В-14
	дата государственной регистрации прекращения права:	
402.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
403.	403.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	64:40:020207:976
	наименование объекта:	Квартира
	назначение объекта:	Жилое
	площадь объекта:	43 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Саратовская область, г.Балаково, ул. Проспект Героев, д.39, кв.125
403.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.08.2014
	номер государственной регистрации:	64-64-03/093/2014-319

		Саратовская область, город Балаково, 11 микрорайон (адрес строительный) от 21.09.2009 №34, дата регистрации 14.10.2009, №64-64-26/103/2009-195; Акт приема-передачи квартиры от 25.09.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	16.12.2009
314.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
315.	315.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	64:40:020301:3854
	наименование объекта:	Нежилое помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	62.9 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Саратовская область, г. Балаково, ул. Строительная, д. 41
315.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.04.2015
	номер государственной регистрации:	64-64/005-64/005/042/2015-149/1
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 28.11.2014 №RU64505000-82/В-14; Постановление администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 02.12.2014 №6223
	дата государственной регистрации прекращения права:	
315.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
316.	316.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	64:48:000000:188876
	наименование объекта:	Квартира
	назначение объекта:	Жилое
	площадь объекта:	37.3 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зыбина П.М., д.6, кв.17
316.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.07.2011
	номер государственной регистрации:	64-64-11/330/2011-292
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 16.06.2011 №RU 64304000-14; Дополнительное соглашение от 05.04.2011 к договору о совместной деятельности №1/10 от 21 мая 2010; Акт приема-передачи от 22.06.2011; Соглашение к договору о совместной деятельности №1/10 от 21.05.2010г. о распределении долей в блок-секциях А, Б во вновь построенном жилом доме №6 по ул. им. Зыбина П.М. от 22.06.2011; Договор №1/10 о совместной деятельности (с Приложениями) от 21.05.2010

Приложение 2. Фотографии

Прицеп-тяжеловоз 12300, год выпуска 1983, рег.знак СМ6247



Экскаватор E180R, год выпуска 2011, рег.знак СН4182



Сварочный агрегат на базе тракторного РКТ 1.0 прицепа, год выпуска 2001, рег.знак СО7852



Приложение 3. Документация оценщика





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**

"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"

Внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков «19» февраля 2015 года, регистрационный № 016

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Дата регистрации в реестре
27.04.2016 года

Регистрационный номер в реестре
00453

оценщик

МОЗЖУХИН ПАВЕЛ ЛЕОНИДОВИЧ

**ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"**

Имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП "МПО"



ПОСТЮШКОВ А.В.



www.1712010176 - MTD: 99799391 - CTAC: 85C6 - v/c: 4070181040002000204 - v/c: 3010181040000000026 - jwh: 201521025 - CNA: CNAphieta Firenze - Milano

Саморегулируемая организация арбитражных управляющих

Некоммерческое партнерство

«Объединение арбитражных управляющих

«Авангард»

Серия АК № 503

СВИДЕТЕЛЬСТВО о продлении аккредитации

ООО «Центр экономики и права»

расположенное по адресу: 410012, г. Саратов, ул. Мухоморова д. 83

в соответствии с Положением «Об аккредитации при НП «ОАУ «Авангард» и талоне Регистром Регистрации
НП «ОАУ «Авангард» от «15» августа 2013 г. (протокол №6/13)

определенного в качестве

организации, осуществляющей организацию и проведение торгов, оценочную
деятельность, оказывающей юридические и организаторские услуги

срок аккредитации в «15» августа 2013 г. продлен до августа 2017 г.

Председатель Коллегии НП «ОАУ «Авангард»



А.А. Бойко



СТРАХОВОЙ ПОЛИС №15560B4000175-0001 INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономики и права»

Адрес места нахождения на основании Устава: 410005, г.Саратов, ул.им. Разина С.Т., д.78

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заключении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)	Франшиза в % от страховой суммы по каждому виду убытков	Страховая премия (цифрами и прописью)
5 000 000 (Пять миллионов) рублей	5 000 000 (Пять миллионов) рублей	Не установлена	7000 (Семь тысяч) рублей

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы)

0,14%

**ПОРЯДОК И СРОКИ
УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ
ПРЕМИИ:**

Единоновременно безналечно до «26» декабря 2015г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**

с «26» декабря 2015 г.

по «25» декабря 2016 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заключение на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) - на 2 л.

Приложение № 2 - Правила № 1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДНИ ЖИЗНЬМИ УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОДПИСАЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Саратовский филиал: г.Саратов, ул.Гоголя, д.47

От имени Страховщика:

/Алексеева Ю.А./

М.П. ВСК

Место выдачи Страхового полиса: г.Саратов

Дата выдачи: 28.12.2015г.