



ОСНОВАН В 1997 ГОДУ
накопленная база ценовой информации
крупнейший в Чувашии
более 5000 документов в год

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО "РЦПОиЭ",
Руководитель регионального представительства
Ассоциации "Саморегулируемая организация
оценщиков" ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ"
19 мая 2023 г.
Кудряшов Д.Г.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №О-0289/2023

Вид стоимости: Рыночная

Дата оценки: 19 мая 2023 г.

Объект оценки: нежилые здания с земельным участком

Расположен по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большегорханское, д Кумаши

Договор №: О-0171/2023 от 31.03.2023 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Базис"

Исполнитель: ООО "РЦПОиЭ", ИНН 2129027683

телефон: +7 969 759 05 91

электронная почта: oценка.cbх@mail.ru

сайт: oценка--expertiza.ru

Оценщик: _____ Кудряшов Д.Г.



Участник проекта

Исследование рынка недвижимости
выполнено по заказу Банка России



Банк России



428003, г.Чебоксары, ул.КМаркса, д.52, корпус 1, офис 215, Тел. (8352) 59-05-91, +7 (969) 759-05-91, E-mail: oценка.cbх@mail.ru http://oценка21.com

исх. №О-0289/2023 от 19.05.2023 г.

Конкурсному управляющему
ООО "Базис"
г-ну Матвееву А.О.

Уважаемый Алексей Олегович!

В соответствии с договором на проведение оценки №О-0171/2023 от 31.03.2023, заключенным между Вами и ООО "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы" в лице директора Кудряшова Дмитрия Германовича произведена оценка недвижимого имущества, включающего:

№ п/п	Наименование	Кадастровый/ условный номер объекта	Адрес	Оцениваемые права
1	комплекс по выращиванию шампиньонов, в т.ч.:	21:09:200101:461	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большегорханское, д Кумаши	право собственности
	- система видеонаблюдения	-		
	- система вентиляции	-		
	- система пожаротушения	-		
2	здание производственного цеха	21:09:200101:460	Чувашская Республика, р-н. Вурнарский, д. Кумаши	право собственности
3	весовая	21:09:200101:462	Чувашская Республика, р-н. Вурнарский, д. Кумаши	право собственности
4	земельный участок	21:09:420201:2	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большегорханское	право аренды

Оценка имущества проведена по состоянию на: 19 мая 2023 г.

Дата составления отчета: 19 мая 2023 г.

Период проведения работ по оценке:

- начало работ: 31 марта 2023 г.

-окончание работ: 19 мая 2023 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Задача оценки (назначение результатов оценки) - использование результатов оценки для консультации Заказчика (для реализации).

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Рыночная стоимость определена путем согласования результатов расчетов, полученных при использовании различных подходов к оценке:

Наименование подхода к оценке	Результаты расчетов стоимости, руб.
затратный подход -	не применялся
сравнительный подход -	12 470 000,00
доходный подход -	не применялся



428003, г.Чебоксары, ул.КМаркса, д.52, корпус 1, офис 215. Тел. (8352) 59-05-91, +7 (969) 759-05-91, E-mail: ocenka.cbx@mail.ru, http://ocenka21.com

исх. №О-0289/2023 от 19.05.2023 г.

Конкурсному управляющему
ООО "Базис"
г-ну Матвееву А.О.

Уважаемый Алексей Олегович!

В соответствии с договором на проведение оценки №О-0171/2023 от 31.03.2023, заключенным между Вами и ООО "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы" в лице директора Кудряшова Димитрия Германовича произведена оценка недвижимого имущества, включающего:

№ п/п	Наименование	Кадастровый/ условный номер объекта	Адрес	Оцениваемые права
1	комплекс по выращиванию шампиньонов, в т.ч.:	21:09:200101:461	Чувашия Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большекторханское, д Кумаши	право собственности
	- система видеонаблюдения	-		
	- система вентиляции	-		
	- система пожаротушения	-		
2	здание производственного цеха	21:09:200101:460	Чувашия Республика, р-н. Вурнарский, д. Кумаши	право собственности
3	весовая	21:09:200101:462	Чувашия Республика, р-н. Вурнарский, д. Кумаши	право собственности
4	земельный участок	21:09:420201:2	Чувашия Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большекторханское	право аренды

Оценка имущества проведена по состоянию на: 19 мая 2023 г.

Дата составления отчета: 19 мая 2023 г.

Период проведения работ по оценке:

- начало работ: 31 марта 2023 г.

-окончание работ: 19 мая 2023 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Задача оценки (назначение результатов оценки) - использование результатов оценки для консультации Заказчика (для реализации).

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Рыночная стоимость определена путем согласования результатов расчетов, полученных при использовании различных подходов к оценке:

Наименование подхода к оценке	Результаты расчетов стоимости, руб.
затратный подход -	не применялся
сравнительный подход -	12 470 000,00
доходный подход -	не применялся

Произведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

рыночная стоимость 12 470 000,00 рублей

Двенадцать миллионов четыреста семьдесят тысяч рублей 00 копеек

в т.ч. НДС*: 2 078 333,34 рублей

Два миллиона семьдесят восемь тысяч триста тридцать три рубля 34 копейки

в том числе:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	в т.ч. НДС*, руб.
1	комплекс по выращиванию шампиньонов, в т.ч.:	1 366,70	6 670 000,00	1 111 666,67
	- система видеонаблюдения	-	73 370,00	12 228,33
	- система вентиляции	-	280 140,00	46 690,00
	- система пожаротушения	-	200 100,00	33 350,00
2	здание производственного цеха	999,80	2 100 000,00	350 000,00
3	весовая	24,70	100 000,00	16 666,67
4	земельный участок (право аренды)	16 349,00	3 600 000,00	600 000,00
ИТОГО			12 470 000,00	2 078 333,34

* - возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

Возможные границы интервала, в которых находится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления составляют: от 10 600 000,00 руб. до 14 300 000,00 руб. или $\pm 15\%$ от итоговой стоимости объекта (согласно данным Учебника Каминского А.В., Ильина М.О., Лебединского В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке, стр.43)

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (ФСО №7) об утверждении Федеральных стандартов оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно по тел (8352) 59-05-91, +7(969)759-05-91, факс 59-05-94.

Благодарим за оказанное доверие!

Директор ООО "РЦПОиЭ"

Руководитель регионального представительства
Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков"
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ



МП

Кудряшов Д.Г.

Содержание

1. Предпосылки оценки	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта	7
1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках	10
1.3.1. Сведения о заказчике оценки	10
1.3.2. Сведения об оценщике и исполнителе	11
1.4. Заявление о соответствии	12
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	12
1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	13
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения	13
1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	14
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	14
1.10. Общие понятия и определения и этапы проведения оценки	15
2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
2.1. История объекта оценки	16
2.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	17
2.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	17
2.2.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки	22
2.2.2.1. Сведения о физических свойствах улучшений	22
2.2.2.2. Местоположение и физические свойства занимаемых земельных участков	22
2.2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	25
2.2.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	25
2.3. Текущее использование объекта оценки	25
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	25
2.5. Реквизиты собственника объекта оценки и балансовая стоимость объекта оценки	25
3. Анализ наиболее эффективного использования	26
4. Анализ рынка	29
4.1. Основные социально-экономические и общеполитические показатели РФ за январь-февраль 2023 г.	29
4.2. Основные социально-экономические показатели Чувашской Республики за 2022 г.	35
4.3. Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки	37
4.3.1. Отдельные результаты анализа предложений по продаже свободных земельных участков	37
4.3.2. Отдельные результаты анализа предложений по продаже недвижимости, включающей здания и земельные участки	43
4.3.3. Отдельные результаты анализа предложений по аренде недвижимости	47
4.4. Вывод о степени ликвидности	47
4.5. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта	48
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	48
5.1. Затратный подход	48
5.1.1. Методы затратного подхода и обоснование отказа от его применения	49
5.1.2. Определение стоимости земельного участка	52

5.1.2.1.	Выбор объектов-аналогов	52
5.1.2.2.	Выбор параметров сравнения	54
5.1.2.3.	Выбор единиц сравнения	54
5.1.2.4.	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения	55
5.1.2.5.	Обоснование значений корректировок	55
5.1.2.6.	Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов	57
5.1.2.7.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	60
5.1.3.	Расчет стоимости сооружений	61
5.1.3.1.	Выделение стоимости доли отдельных конструктивных элементов	61
5.1.3.2.	Определение доли отдельных конструктивных элементов	61
5.2.	Сравнительный подход	62
5.2.1.	Выбор методов расчета в рамках сравнительного подхода	62
5.2.2.	Расчет стоимости оцениваемой недвижимости сравнительным подходом	63
5.2.2.1.	Выбор объектов аналогов	63
5.2.2.2.	Выбор параметров сравнения	67
5.2.2.3.	Выбор единиц сравнения	67
5.2.2.4.	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения	67
5.2.2.5.	Обоснование значений корректировок	67
5.2.2.6.	Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов	70
5.2.2.7.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	73
5.3.	Доходный подход	74
5.3.1.	Выбор методов расчета в рамках доходного подхода и отказа от его применения	74
6.	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта	76
6.1.	Описание процедуры согласования	76
6.2.	Обоснование выбора использованных весов	76
6.3.	Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	76
6.3.1.	Распределение стоимости объекта оценки	76
6.4.	Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	77

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ для оценки недвижимого имущества (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; документы технической инвентаризации; заключения специальных экспертиз; другие документы по объекту оценки)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1. Предпосылки оценки

1.1. Основные факты и выводы

таблица 1.1

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	О-0289/2023	
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №О-0171/2023 от 31.03.2023	
Дата определения стоимости (дата оценки)	19 мая 2023 г.	
Дата (период) проведения оценки	31 марта 2023 г.	19 мая 2023 г.
Дата составления отчета	19 мая 2023 г.	
Дата осмотра объекта оценки	19 мая 2023 г.	

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

таблица 1.2

тип недвижимости		нежилые здания с земельным участком		
сведения об улучшениях				
объект недвижимости 1 - комплекс по выращиванию шампиньонов, в т.ч.:				
Идентиф. информация	адрес	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большегорханское, д Кумаши		
	кадастровый номер	21:09:200101:461		
Дополнительные сведения	назначение	комплекс по выращиванию шампиньонов		
	этажность зданий / этаж (для помещений)	1-этажное здание		
	год постройки / начала эксплуатации	1999		
	кадастровая стоимость здания, руб. (по данным сайта http://rosreestr.ru/)	7 935 054,89		
	Общая площадь, кв.м.	1 366,70		
сведения о имеющихся сооружениях				
- система видеонаблюдения				
инвентарный номер		нет данных		
- система вентиляции				
инвентарный номер		нет данных		
- система пожаротушения				
инвентарный номер		нет данных		
объект недвижимости 2 - здание производственного цеха				
Идентиф. информация	адрес	Чувашская Республика, р-н. Вурнарский, д. Кумаши		
	кадастровый номер	21:09:200101:460		
Дополнительные сведения	назначение	нежилое здание		
	этажность зданий / этаж (для помещений)	1-этажное здание		
	год постройки / начала эксплуатации	1999		
	кадастровая стоимость здания, руб. (по данным сайта http://rosreestr.ru/)	6 474 475,18		
	Основные характеристики	Площадь застройки, кв.м.	994,71	
		Строительный объем, куб.м.	3 113,00	
		Общая площадь, кв.м.	999,80	

объект недвижимости 3 - весовая			
Идентиф. информация	адрес	Чувашская Республика, р-н. Вурнарский, д. Кумаши	
	кадастровый номер	21:09:200101:462	
Дополнительные сведения	назначение	нежилое здание	
	этажность зданий / этаж (для помещений)	1-этажное здание	
	год постройки / начала эксплуатации	1997	
	кадастровая стоимость здания, руб. (по данным сайта http://rosreestr.ru/)	176 770,38	
	Основные характеристики	Площадь застройки, кв.м.	74,26
		Строительный объем, куб.м.	159,00
Общая площадь, кв.м.		24,70	
объект недвижимости 4 - земельный участок			
Идентиф. информация	адрес	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большегорханское	
	кадастровый номер участка	21:09:420201:2	
Дополнительные сведения	размер зем. участка, кв.м.	16 349,00	
	категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
	разрешенное использование	для производственных нужд	
	территориальная зона	CX-2 - зона сельскохозяйственного использования (http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2872916&gov_id=313)	
	кадастровая стоимость участка, руб. (http://rosreestr.ru/)	874 998,48	

1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

таблица 1.3

Стоимость, полученная в результате расчетов затратным подходом, руб.	не применялся
Стоимость, полученная в результате расчетов сравнительным подходом, руб.	12 470 000,00
Стоимость, полученная в результате расчетов доходным подходом, руб.	не применялся

1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта

таблица 1.4

Итоговая величина стоимости объекта оценки	Стоимость, руб.	в т.ч. НДС*, руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб.	12 470 000,00	2 078 333,34
	Двадцать миллионов четыреста семьдесят тысяч рублей 00 копеек	Два миллиона семьдесят восемь тысяч триста тридцать три рубля 34 копейки

* - возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

таблица 1.5

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	в соответствии с назначением оценки
--	-------------------------------------

1.2. Задание на оценку

таблица 1.6

Объект оценки (состав объекта оценки и сведения для идентификации каждой из его частей)	объект недв.1	комплекс по выращиванию шампиньонов, в т.ч.; общей площадью 1366,7 кв.м., по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большегорханское, д Кумаши права на объект:собственность: Общество с ограниченной ответственностью "Базис" Обременения: ипотека №21:09:200101:461-21/042/2019-4 от 22.05.2019 Специальные допущения: - ограничения (обременения) прав при расчете стоимости не учитываются
	объект недв.2	здание производственного цеха, общей площадью 999,8 кв.м., по адресу: Чувашская Республика, р-н. Вурнарский, д. Кумаши права на объект:собственность: Общество с ограниченной ответственностью "Базис" Обременения: ипотека №21:09:200101:460-21/042/2019-1 от 22.05.2019 Специальные допущения: - ограничения (обременения) прав при расчете стоимости не учитываются
	объект недв.3	весовая, общей площадью 24,7 кв.м., по адресу: Чувашская Республика, р-н. Вурнарский, д. Кумаши права на объект:собственность: Общество с ограниченной ответственностью "Базис" Обременения: ипотека №21:09:200101:462-21/042/2019-1 от 22.05.2019 Специальные допущения: - ограничения (обременения) прав при расчете стоимости не учитываются
	объект недв.4	земельный участок, общей площадью 16349 кв.м., по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большегорханское права на объект:собственность: Администрация Вурнарского района Чувашской Республики Обременения: аренда №21-21-00/011/2014-913 от 04.04.2014; ипотека №21:09:420201:2-21/042-2019-3 от 22.05.2019 Специальные допущения: - ограничения (обременения) прав при расчете стоимости не учитываются
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) при расчете стоимости не учитываются	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (при наличии)	указаны в документах, перечисленных в Приложении 2 к договору на проведение оценки №О-0171/2023 от 31.03.2023	
Цель и задача оценки	определение рыночной стоимости объекта	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	определение рыночной стоимости для консультации Заказчика (для реализации).Использование в других целях не допускается.	
Вид определяемой стоимости	рыночная стоимость	
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.	
Дата определения стоимости (дата оценки)	19 мая 2023 г.	
Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.	

<p>Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное</p>	<p>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</p> <p>2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</p> <p>3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <p>4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.</p> <p>5. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>6. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>7. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.</p> <p>8. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</p> <p>9. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</p> <p>10. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</p>
---	--

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. 12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 13. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителя не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного/ <u>бумажного</u> документа
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	-
Срок проведения работ по оценке	в течение 35 (тридцати пяти) рабочих дней с даты начала оказания услуг
Особенности проведения осмотра объекта оценки	-
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты начала оказания услуг
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	отсутствует
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке	отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

1.3.1. Сведения о заказчике оценки

таблица 1.7

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Базис"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1132130003180
Дата присвоения ОГРН	25 февраля 2013 г.
Место нахождения	428020, Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, пр-д Базовый, зд. 4
Прочие реквизиты	ИНН 2130116472, КПП 213001001

1.3.2. Сведения об оценщике и исполнителе

таблица 1.8

Исполнитель	Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы"
	Место нахождения	428000, Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.52, корп.1, оф. 215
	Основной государственный регистрационный номер	1022101279485
	Дата присвоения ОГРН	08 ноября 2002 г.
	Прочие реквизиты	ИНН/КПП 2129027683/213001001 Р/счет 40702810111010000149 в Чувашском РФ АО Россельхозбанк г.Чебоксары, кор/счет30101810600000000752, БИК 049706752 т.(8352) 59-05-91, (969) 759-05-91, факс: 59-05-94
Сведения о страховании компании	Профессиональная деятельность застрахована: в САО "РЕСО-Гарантия". Полис №922/2257342747 от 30.09.2022 г., срок действия с 11.10.2022 г. по 10.10.2023 г. (страховая сумма 100 000 000 руб.)	
Оценщик	Фамилия Имя Отчество	Кудряшов Димитрий Германович
	Должность	Оценщик I категории, судебный эксперт, директор ООО "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы" (крупнейшая в Чувашии, Республике Марий Эл и Республике Мордовия оценочно-экспертная организация имеющая наивысший рейтинговый индекс А+++1+++1+++), в год порядка 5000 документов о стоимости. На счету проведения крупнейших экспертиз в Чувашии, таких как "Ледовый дворец "Чебоксары-Арена", Этническая деревня "Парк Амазония", Переход на Марпосадском шоссе и многие др.
	Место нахождения	г.Чебоксары
	Контактный телефон, электронный адрес	тел.: +7 (8352) 59-05-91, +7 (969) 759-05-91, ocenka.cbх@mail.ru , факс +7 (8352) 59-05-94
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действующий эксперт СРОО Ассоциация "Экспертный совет", основание: Решение Общего собрания Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" №8 от 17.01.2014 г. и №11 от 12.01.2017 г., включен в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков "28" октября 2010 г. за №0011. Действительный член СРОО Ассоциация "Экспертный совет", 101000, г. Москва, внутренний территориальный городской Муниципальный округ Басманный, Потаповский переулок, дом 16/5, стр. 1, мансарда 3, кабинет 2,3,4,5,7,14, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №565 от 13.09.2016, номер в реестре №565 от 20.01.2012г. Эксперт Союза судебных экспертов «Экспертный совет», Реестровый номер 26 от 01.02.2017 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Чувашский государственный университет им.И.Н.Ульянова, г.Чебоксары от 22.06.1995 г. ЭВ №224490, по специальности "Металлорежущие станки и инструменты", рег.№3232; Диплом ОУ "Московский университет потребительской кооперации" г.Москва, от 03.07.2002 г. №ДВС 0905590, по специальности - Юриспруденция, рег.№62967; Диплом ФБГОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова» г. Москва, от 04.02.2016 г. диплом №107718 0473210, программа магистратуры по направлению «38.04.01 Экономика», рег. №84; Диплом Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ), г.Чебоксары от 2002 г. ПП №458111, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег.№009; Диплом Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ), г.Чебоксары от 2002 г. ПП №397588, программа «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», рег.№019 Диплом Московский финансово-промышленный университет «Синергия» г.Москва от 2012 г. ПП-I, № 932866, программа «Независимая техническая экспертиза транспортных средств», рег.№0242 НОУ ВПО «Рязанский институт бизнеса и управления», г.Рязань от 2013 г. №06/13, программа «Трасологическая экспертиза»	

Оценщик	Сведения о квалификационной аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019343-1 от 17.05.2021, срок действия до 17.05.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №021525-2 от 11.06.2021, срок действия до 11.06.2024 г.
	Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в САО "РЕСО-Гарантия". Полис №922/2206271525 от 28.06.2022 г., срок действия с 07.07.2022 г. по 06.07.2023 г. (страховая сумма 100 000 000 руб.)
	Стаж работы в оценочной деятельности	с 1997 г., ООО "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы", трудовой договор №б/н от 09.01.2007 г., совмещает с обязанностями директора ООО «РЦПОиЭ».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:		Общество с ограниченной ответственностью "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:		В отношении объекта оценки оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки ни в коем случае не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация о привлекаемых организациях и специалистах		
<i>не привлекались</i>		

1.4. Заявление о соответствии

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой стоимости прав на объект оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
6. Ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета (если имеются исключения, следует перечислить каждое лицо, оказавшее содействие в подготовке отчета с указанием выполненных им работ).
7. Осмотр объекта был выполнен специалистами оценочной компании.
8. На наш взгляд оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков.
9. Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик  Кудряшов Д.Г.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Положения об ответственности

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Освобождение от ответственности

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

Описание имущества

Права владельца на оцениваемое имущество подтверждены правоустанавливающими документами (см. раздел 1.9)

В то же время Оценщики не могут нести всей ответственности за юридическое описание прав на ОБЪЕКТ оценки и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, так как права определялись Оценщиками на основании документов, представленных заказчиком.

Права собственности на ОБЪЕКТ оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально (см. раздел 1.9)

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку

Отсутствуют

1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

таблица 1.9

Работы и исследования, использованные для проведения оценки	-
--	---

1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

таблица 1.10

Затратный подход:	
<i>не применялся, был выполнен расчет отдельных показателей и величин с применением методов затратного подхода</i>	
Расчет стоимости земельного участка (параметры и цены аналогичных участков, корректировки)	<p><i>Данные:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - специализированный сайтов: https://www.avito.ru; http://rosrealt.ru; http://www.estate21.ru; http://www.domofond.ru; http://irr.ru и др. - агентств недвижимости: АН Ориентир, АН ДАМЕЛ и пр. - строительных организаций; - муниципальных, республиканских, городских аукционов и пр. <p><i>Точные данные, скриншоты и ссылки на предложения предоставлены в Разделе 4.3.1.</i></p> <p><i>Корректировки: - "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород;- "Справочник оценщика недвижимости - 2022 Земельные участки. Часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород.</i></p>
Расчет физического износа	<i>расчеты оценщика</i>
Выделение долей сооружений	<i>Справочник Ко-Инвест "Здания и сооружения агропромышленного комплекса", 2020 г.</i>

Сравнительный подход:	
Расчет стоимости (параметры и цены аналогов, корректировки)	<p><i>Данные:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - специализированный сайтов: https://www.avito.ru; http://www.rosrealty.ru; http://www.domofond.ru; http://www.irr.ru, http://www.multilisting.su и др. - агентств недвижимости: АН Ориентир, АН ДАМЕЛ и пр. - строительных организаций (ООО "Старко"); - муниципальных, республиканских, городских аукционов и пр. <p>Точные данные, скриншоты и ссылки на предложения предоставлены в Разделе 4.3.2.</p> <p><i>Корректировки:</i></p> <p>"Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021"</p>
Доходный подход:	
<i>не применялся</i>	

1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

таблица 1.11

№ п/п	Наименование документа	Серия, номер	Дата выдачи
объект недв.1	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	б/н	05.01.2017 г.
	Разрешение на реконструкцию	№RU21504304-03/2014	06.05.2014 г.
	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№21-09-1-2016г.	12.12.2016 г.
	Технический план здания	б/н	08.12.2016 г.
	Кадастровая выписка	№21/301/16-430189	28.12.2016 г.
объект недв.2	Свидетельство о государственной регистрации права	21 АД №822098	27.04.2013 г.
	Технический паспорт	инв.№P09/10109/4-А	по состоянию на 02.03.2012 г.
объект недв.3	Свидетельство о государственной регистрации права	21 АД №822096	27.04.2013 г.
	Технический паспорт	инв.№P09/10109/4-В	по состоянию на 27.06.2012 г.
объект недв.4	Договор аренды земельного участка	№12-з	11.02.2014 г.

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, 7).

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

таблица 1.12

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

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации оценщиков "Экспертный совет".

Обязательность применения СиПОД "ЭС" обусловлена членством оценщика в Ассоциации оценщиков "Экспертный совет".

1.10. Общие понятия и определения и этапы проведения оценки

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта – согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

Ликвидационная стоимость учитывает дополнительные скидки, позволяющие реализовать объект в ограниченно короткий период времени. В расчетах использованы данные специализированных фирм о снижении стоимости сделок, предусматривающих срочную реализацию имущества.

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

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

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Оценка объекта оценки – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных целях.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости - специальный способ определения стоимости объекта недвижимости методами массовой оценки на установленную дату на базе рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование - физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. История объекта оценки

таблица 2.1

Год постройки зданий	объект недв.1	1999
	объект недв.2	1999
	объект недв.3	1997
Первоначальное назначение здания/помещений		производственные здания
Текущее использование здания/помещений		соответствует первоначальному

Период владения и наименование собственника	<i>объекты недв.1-3 - с марта 2013 г. по н.в. - в собственности ООО "Базис" (основание: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2013 г.) объект недв.4 - в муниципальной собственности Вурнарского района Чувашской Республики; с февраля 2014 г. в аренде ООО "Базис".</i>
Информация об арендаторах зданий, помещений и условиях аренды	<i>информация не предоставлена</i>
Реконструкции, капитальные ремонты	<i>объект недв.1 - реконструкция проведена в 2016 г.;</i>
Наличие аварийности	<i>нет</i>
Сведения об исторических и памятных событиях, связанных с данным объектом	<i>нет</i>

2.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Описание объектов оценки произведено на основании:

- выписки из ЕГРП на недвижимое имущество, свидетельства о государственной регистрации (сведения об имущественных правах);
- технического плана/паспортов (качественные и количественные характеристики объекта);
- визуального осмотра (качественные характеристики объекта).

2.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

таблица 2.2

Выводы анализа имеющихся прав на оцениваемое имущество:	
Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	<i>Правоустанавливающие документы не представлены: В качестве правоподтверждающих документов предоставлены:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав б/н от 05.01.2017 г.; • Свидетельство о государственной регистрации права 21 АД №822098 от 27.04.2013 г.; • Свидетельство о государственной регистрации права 21 АД №822096 от 27.04.2013 г.; • Договор аренды земельного участка №12-з от 11.02.2014 г.; <i>Предоставленные документы являются достаточными для подтверждения прав собственности. Сведения указанные в документах соответствуют фактическим данным.</i>
Анализ технических документов	<i>Предоставлены документы, устанавливающие конструктивные особенности, техническое состояние и количественные параметры Объекта:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Технический план здания б/н от 08.12.2016 г.; • Технический паспорт инв.№Р09/10109/4-А от по состоянию на 02.03.2012 г.; • Технический паспорт инв.№Р09/10109/4-В от по состоянию на 27.06.2012 г.; <i>Технические характеристики и количественные параметры, указанные в документах, соответствуют фактическим.</i>
Выявленные обременения, их влияние на определяемую стоимость	
<p><i>Оценщик провел следующую работу по выявлению обременений: проанализировал предоставленные заказчиком документы, информацию на сайте Росреестр.</i></p> <p><i>По данным предоставленных документов обременения не выявлены.</i></p> <p><i>На основании данных портала РОСРЕЕСТР (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request) выявлены обременения:</i></p> <p><i>на объект недв.1: ипотека №21:09:200101:461-21/042/2019-4 от 22.05.2019;</i></p> <p><i>на объект недв.2: ипотека №21:09:200101:460-21/042/2019-1 от 22.05.2019;</i></p> <p><i>на объект недв.3: ипотека №21:09:200101:462-21/042/2019-1 от 22.05.2019;</i></p> <p><i>на объект недв.4: на право собственности - не выявлено; на право аренды - аренда №21-21-00/011/2014-913 от 04.04.2014; ипотека №21:09:420201:2-21/042-2019-3 от 22.05.2019.</i></p> <p>Обременения прав при расчете стоимости прав не учитываются (даже при их наличии) в соответствии с заданием на оценку.</p>	

Выводы анализа имеющихся прав на оцениваемое имущество:

объект недвижимости 1 - комплекс по выращиванию шампиньонов



lk.rosreestr.ru

Личный кабинет

**Здание**

Дата обновления информации: 14.02.2019

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	21:09:200101:461
Дата присвоения кадастрового номера	04.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большеторханское, д Кумаши
Площадь, кв.м	1366.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Смешанные
Год завершения строительства	1999

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7935054.89
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	01.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	21-21-04/023/2012-335
Инвентарный номер	P09/10109/4-Б
Инвентарный номер	P09/101009/4-Б

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 21-21-04/003/2013-353 от 27.04.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 21:09:200101:461-21/001/2017-2 от 03.03.2017 Ипотека № 21:09:200101:461-21/001/2018-3 от 26.06.2018 Ипотека № 21:09:200101:461-21/042/2019-4 от 22.05.2019

объект недвижимости 2 - здание производственного цеха



lk.rosreestr.ru

Личный кабинет

**Здание**

Дата обновления информации: 14.08.2020

ДЕЙСТВИ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	21:09:200101:460
Дата присвоения кадастрового номера	04.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Чувашская Республика, р-н. Вурнарский, д. Кумаши
Площадь, кв.м	999.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из унифицированных железобетонных элементов
Год завершения строительства	1999

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6474475.18
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	01.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	21-21-04/023/2012-334
Инвентарный номер	P09/10109/4-A

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 21-21-04/003/2013-351 от 27.04.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 21:09:200101:460-21/042/2019-1 от 22.05.2019

объект недвижимости 3 - весовая

lk.rosreestr.ru

Личный кабинет

**Здание**

Дата обновления информации: 14.08.2020

[ДЕЙСТВИ](#)**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	21:09:200101:462
Дата присвоения кадастрового номера	04.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Чувашская Республика, р-н. Вурнарский, д. Кумаши
Площадь, кв.м	24.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1997

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	176770.38
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	01.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	21-21-04/023/2012-333
Инвентарный номер	P09/10109/4-B

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 21-21-04/003/2013-354 от 27.04.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 21:09:200101:462-21/042/2019-1 от 22.05.2019

объект недвижимости 4 - земельный участок

lk.rosreestr.ru

Личный кабинет

**Земельный участок**

Дата обновления информации: 27.02.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	21:09:420201:2
Дата присвоения кадастрового номера	20.12.2005

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большеторханское
Площадь, кв.м	16349
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для производственных нужд

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	874998.48
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.02.2023

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	874998.48
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда
	№ 21-21-00/011/2014-913 от 04.04.2014
	Ипотека
	№ 21:09:420201:2-21/001/2017-1 от 03.03.2017
	Ипотека
№ 21:09:420201:2-21/001/2018-2 от 26.06.2018	
Ипотека	
№ 21:09:420201:2-21/042/2019-3 от 22.05.2019	
№ 21-21-00/011/2014-913	

Выводы анализа имеющихся прав на оцениваемое имущество:	
Возможные ограничения в использовании объектов (памятники истории, культуры; сервитуты и т.п.)	не выявлены
Факты несанкционированной перепланировки помещений оцениваемой недвижимости	не выявлены

2.2.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки

2.2.2.1. Сведения о физических свойствах улучшений

Основные количественные параметры объектов недвижимости представлены в таблице 1.2

Основные качественные характеристики - конструктивные элементы здания, состав помещений, физический износ и др. в приведенных ниже таблицах (использованы данные технического плана/паспорта и визуального осмотра объекта оценки).

2.2.2.2. Местоположение и физические свойства занимаемых земельных участков

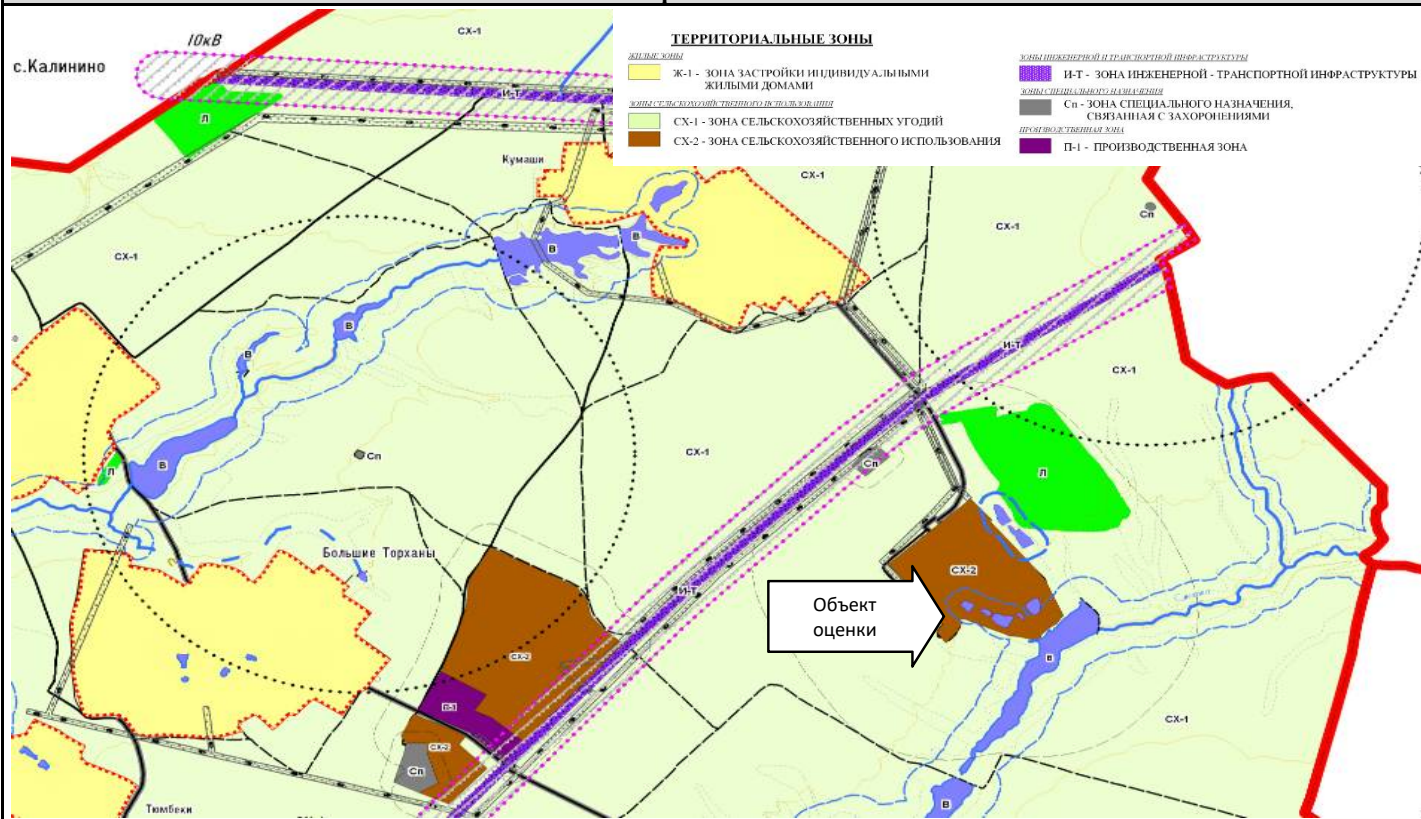
таблица 2.3

Описание местоположения	
Численность нас. пункта, удаленность от крупных городов	<p>Кумаши - деревня в Вурнарском районе, Большеиторханского сельского поселения. Расстояние до Чебоксар 82 км, до райцентра 12 км, до ж.-д. станции 12 км.</p> <p>Население: 150 человек (на 01.03.2023) Домов: 84 Школ: 1</p>
Адрес	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большеиторханское
Схема расположения	

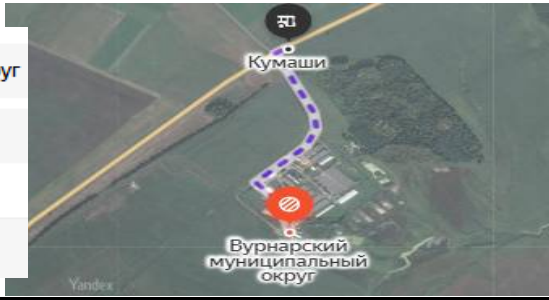
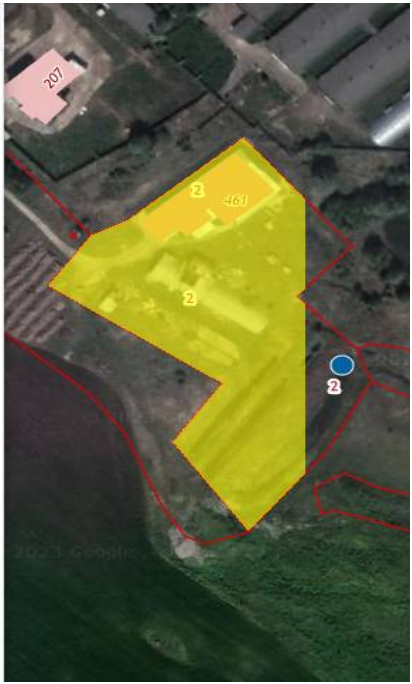
Описание местоположения



зона расположения



Земельный участок попадает в СХ-2 в зону сельскохозяйственного использования. Разрешенное использование земельного участка (для производственных нужд) не противоречит указанной зоне (зона определена согласно Карте градостроительного зонирования (http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2872916&gov_id=313)).

дополнительные характеристики	
Удобство подъездных путей	асфальтированный выезд на проезжую часть ул. Дружбы
Близость остановок общественного транспорта	<p>остановка "Кумаши" в пределах 1,15 км</p>  <p>Вурнарский муниципальный округ</p> <p>Кумаши</p> <p>Добавить</p> <p>14 мин 1,14 км</p>
Наличие автостоянки	есть места для парковки на территории
Близость центра населенного пункта	в пределах 10 км в юго-западном направлении
Социальная инфраструктура	социальные объекты удалены
Экологическая обстановка, живописность вида и др.	экологическая обстановка удовлетворительная, уровень шума и загазованности в пределах ПДУ
Типичное землепользование соседних участков	земли сельскохозяйственного назначения
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	объектов значительно снижающих или повышающих привлекательность Объекта оценки не выявлено
Физические свойства и пр. характеристики	
Данные о территориальных границах земельного участка (кадастровый план земельного участка, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>Земельный участок Дом (здание)</p> <p>Кад. номер: 21:09:420201:2</p> <p>Адрес: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большегорханское</p> <p>Уточненная площадь: 16 349 кв.м</p> <p>В список Поделиться Документы объекта Собственник, стоимость и др.</p> <p>Координаты: 55.559185, 47.031926</p> <p>Кадастровая стоимость: 874 998.48 руб. заказать справку на дату</p> <p>Риски при сделке: банкротства, аресты, суды полная проверка</p> <p>Статус: Ранее учтенный</p> <p>Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</p> <p>по документу: Для производственных нужд</p> </div> <div style="width: 35%;">  </div> </div>
Размер участков, кв.м.	16 349,00
Топографические характеристики участка	ровный
Гидрогеологические характеристики участка	исследование грунтовых вод проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования
Инженерно-геологические характеристики	исследование грунтов и залегающих пород проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования
Наличие и возможность подведения инж. сетей	подведены все коммуникации, на дату оценки все коммуникации отключены

2.2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Величина износа и устареваний определена в таблице ниже:

таблица 2.4

Наименование		Величина износа, %
Физический износ*	объект недв.1	24,00%
	объект недв.2	24,00%
	объект недв.3	26,00%
Функциональное устаревание или функциональный износ		не рассчитывалось
Экономическое устаревание		не рассчитывалось

* - физический износ рассчитан методом срока жизни по формуле: $I = (XB : ФЖ) \cdot 100\%$,

где I – износ, %; XB - хронологический возраст (период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки); $ФЖ$ – типичный срок физической жизни.

2.2.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, кроме указанных выше, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, кроме указанных выше, не выявлены.

2.3. Текущее использование объекта оценки

таблица 2.5

Текущее использование земельных участков	для производственных нужд
Текущее использование улучшений	соответствует первоначальному

2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

таблица 2.6

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не выявлены
Другие характеристики объекта оценки, влияющие на его стоимость	не выявлены

2.5. Реквизиты собственника объекта оценки и балансовая стоимость объекта оценки

таблица 2.7

объекты недвижимости 1-3	
Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Базис"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1132130003180,00
Дата присвоения ОГРН	41330,00
Место нахождения	428020, Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, пр-д Базовый, зд. 4
Прочие реквизиты	ИНН 2130116472, КПП 213001001
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены
объект недвижимости 4	
Организационно-правовая форма, полное наименование	муниципальная собственность Администрация Вурнарского района Чувашской Республики
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1022102031918
Дата присвоения ОГРН	06 декабря 2002 г.

Место нахождения	429220, Чувашская Республика - Чувашия, Вурнарский район, пгт Вурнары, ул.Советская, 20
Прочие реквизиты	ИНН/КПП 2104002158/210401001
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены

3. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение об эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При выборе наиболее эффективного использования учтены следующие факты:

Законодательные ограничения: Расположение участка в черте города, в относительной близости от жилой зоны предусматривает такое использование объектов недвижимости, которое не приводит к ухудшению экологической обстановки и условий проживания людей, а также соответствует разрешенным вариантам использования, категории земель.

Физические ограничения: Нет.

Финансовая эффективность: При рассмотрении вариантов использования следует учесть расположение участка в городской черте, в относительной близости от жилой зоны, а также наличие таких достоинств расположения, как удобные подъездные пути, наличие мест для парковки, наличие инженерных коммуникаций и т.д.

таблица 3.1

Наименование фактора	Описание участка	Приемлемость вариантов использования и возможность использования свободного незастроенного участка			
		Строительство объектов производственно-складской недвижимости	Строительство жилой недвижимости	Строительство торгово-офисной недвижимости	Строительство сельскохозяйственной недвижимости
1	2	3	4	5	6
Законодательная разрешенность:					
Разрешенное использование, сервитуты	для производственных нужд	+	-	-	-

1	2	3	4	5	6
Экологические ограничения	близость жилой зоны	+	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию
Наличие особых охранных зон (историчес. и др.)	не выявлены	+			
Прочие ограничения	не выявлены	+			
Физическая осуществимость					
Размер участка, кв.м.	16 349,00		не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию
Топографические характеристики участка	ровный	+			
Гидрогеологические характеристики участка	исследование грунтовых вод проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования	+			
Инженерно-геологические характеристики	исследование грунтов и залегающих пород проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования	+			
Наличие и возможность подведения инженерных сетей	подведены все коммуникации, на дату оценки все коммуникации отключены	+			
Финансовая эффективность:					
Численность населенного пункта, удаленность от крупных городов	Кумаши - деревня в Вурнарском районе, Большеторханского сельского поселения. Расстояние до Чебоксар 82 км, до райцентра 12 км, до ж.-д. станции 12 км. Население: 150 человек (на 01.03.2023) Домов: 84 Школ: 1	+	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию
Удобство подъездных путей	асфальтированный выезд на проезжую часть ул. Дружбы	+			
Близость остановок общественного транспорта	остановка "Кумаши" в пределах 1,15 км	+			
Близость центра населенного пункта	в пределах 10 км в юго-западном направлении	+			
Типичное землепользование	земли сельскохозяйственного назначения	+			

1	2	3	4	5	6
Социальная инфраструктура	социальные объекты удалены	+	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию	не соответствует разрешенному использованию
Экологическая обстановка, живописность вида и др.	экологическая обстановка удовлетворительная, уровень шума и загазованности в пределах ПДУ	+			
Предпочтимость варианта (средневзвешенное значение)		+	-	-	-

таблица 3.2

Наименование параметра	Приемлемость вариантов использования и возможность использования участка с учетом имеющихся улучшений		
	Текущее использование - соответствует первоначальному	Реконструкция с изменением назначения	Снос улучшений
Предпочтимость варианта для свободного участка:	+	-	-
Разрешенное использование (назначение) улучшений	+	-	-
Затраты, связанные с необходимостью реконструкций, изменением назначения улучшений (в разрезе конструктивных элементов имеющихся построек) :			
Фундаменты	+	не соответствует разрешенному использованию	экономически нецелесообразен, т.к. объект оценки пригоден для эксплуатации
Стены и перегородки	+		
Перекрытия	+		
Крыша	+		
Полы	+		
Проемы	+		
Отделочные работы	+		
Прочие	+		
Внутр. сантех. и электрические устройства	+		
Предпочтимость варианта с точки зрения затрат на реконструкцию (средневзвешенное значение)	+	х	х
Наилучшее использование участка:	Текущее использование - соответствует первоначальному		

С учетом перечисленных обстоятельств наилучшим использованием свободного участка определено строительство объектов производственно-складской недвижимости, наилучшим использованием участка с имеющимися улучшениями - текущее.

4. Анализ рынка

4.1. Основные социально-экономические и общеполитические показатели РФ за январь-февраль 2023 г.

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	2022 г.	В % к 2021 г.	Справочно 2021 г. в % к 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151455,6 ¹⁾	97,9	105,6
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	27865,2	104,6	108,6
Реальные располагаемые денежные доходы		99,0 ³⁾	103,2

1) Первая оценка.
2) Оперативные данные.
3) Оценка.

	Февраль 2023 г.	В % к		Январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.	Справочно февраль 2022 г. в % к		январь- февраль 2022 г. в % к январю- февралю 2021 г.
		февралю 2022 г.	январю 2023 г.		февралю 2021 г.	январю 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		98,2	100,3	97,8	105,0	99,6	106,4
Индекс промышленного производства		98,3	97,9	98,0	105,5	97,2	106,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	267,4	102,6	111,7	102,7	103,9	111,8	103,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,3	82,8	68,9	99,8	183,5	96,6	182,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	437,9	99,6	91,6	98,7	101,1	90,1	104,5
в том числе железнодорожного транспорта	212,2	105,6	92,7	103,5	102,6	89,3	104,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3333,8	92,2	98,7	92,8	105,5	99,9	104,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1144,6	103,9	100,6	103,4	108,4	99,7	110,0
Индекс потребительских цен		111,0	100,5	111,4	109,2	101,2	108,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		92,5	100,9	93,9	123,7	104,0	123,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,6	85,8	96,4	84,3	72,4	93,2	74,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	80,9	101,2	79,1	30,8	96,8	29,2

	Январь 2023 г.	В % к		Справочно январь 2022 г. в % к	
		январю 2022 г.	декабрю 2022 г.	январю 2021 г.	декабрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	63260	112,4	71,5	110,8	71,2
реальная		100,6	70,9	101,9	70,5

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-феврале 2023 г. - 97,8%.

Индекс промышленного производства в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-феврале 2023 г. - 98,0%.



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале

2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-феврале 2023 г. - 96,9%.

**Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале**

2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в январе-феврале 2023 г. - 98,3%.



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-феврале 2023 г. - 104,3%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,6%, в январе-феврале 2023 г. - 102,6%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,8%, в январе-феврале 2023 г. - 87,6%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,0%, в январе-феврале 2023 г. - 93,7%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-феврале 2023 г. - 101,7%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,5%, в январе-феврале 2023 г. - 107,1%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 82,3%, в январе-феврале 2023 г. - 80,2%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,2%, в январе-феврале 2023 г. - 90,9%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%, в январе-феврале 2023 г. - 98,6%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-феврале 2023 г. - 99,5%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,4%, в январе-феврале 2023 г. - 94,2%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 78,0%, в январе-феврале 2023 г. - 84,9%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-феврале 2023 г. - 97,8%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,7%, в январе-феврале 2023 г. - 92,4%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-феврале 2023 г. - 98,7%.

Производство готовых металлически изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 138,8%, в январе-феврале 2023 г. - 119,3%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119,3%, в январе-феврале 2023 г. - 112,6%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-феврале 2023 г. - 100,1%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,0%, в январе-феврале 2023 г. - 82,9%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 50,2%, в январе-феврале 2023 г. - 48,1%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,3%, в январе-феврале 2023 г. - 117,7%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,4%, в январе-феврале 2023 г. - 97,7%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,7%, в январе-феврале 2023 г. - 89,7%

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-феврале 2023 г. - 101,6%.



Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-феврале 2023 г. - 91,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 267,4 млрд рублей, в январе-феврале 2023 г. - 509,6 млрд рублей.



Животноводство. На конец февраля 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,6 млн голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 0,5% меньше), свиней - 28,0 млн (на 5,1% больше), овец и коз - 20,8 млн голов (на 0,9% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,3% поголовья крупного рогатого скота, 6,4% свиней, 45,4% овец и коз (на конец февраля 2022 г. - соответственно 39,0%, 7,5%, 46,0%).

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2023 г. по сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 0,2%, коров - сохранилось на уровне прошлого года, поголовье свиней увеличилось на 6,5%, овец и коз - на 1,5%, птицы - на 1,6%.

В январе-феврале 2023 г. по сравнению с январем-февралем 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 2,4 млн тонн, молока - 4,6 млн тонн, яиц - 7,1 млрд штук.



Реализация продукции. В январе-феврале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов продукции сельского хозяйства, кроме семян подсолнечника и картофеля. За этот период реализовано по всем каналам 9,7 млн тонн зерна, 1,4 млн тонн семян подсолнечника, 2,1 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 3,1 млн тонн молока, 5,6 млрд штук яиц.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в феврале 2023 г. составил 45,8 млрд рублей, что в действующих ценах на 10,7% больше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - на 5,5% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2023 г. составил 710,3 млрд рублей, или 111,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - 1333,4 млрд рублей, или 110,9%.



Жилищное строительство. В феврале 2023 г. возведено 610 многоквартирных домов. Населением построено 37,5 тыс. жилых домов. Всего построено 95,1 тыс. новых квартир. В январе-феврале 2023 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 81,2 тыс. жилых домов. Всего построено 251,2 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 11,7 млн кв. метров, или 57,5% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2023 года.



Транспорт. Грузовые перевозки. В январе-феврале 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 915,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 441,0 млрд, автомобильного - 45,2 млрд, морского - 6,4 млрд, внутреннего водного - 2,9 млрд, воздушного - 0,2 млрд, трубопроводного - 420,1 млрд тонно-километров.

Пассажиры перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-феврале 2023 г. составил 65,4 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 16,9 млрд, автомобильного - 13,7 млрд, воздушного - 34,9 млрд пасс.-километров.



Оборот розничной торговли в феврале 2023 г. составил 3333,8 млрд рублей, или 92,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2023 г. - 6706,5 млрд рублей, или 92,8%.



В феврале 2023 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в феврале 2022 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

В феврале 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,9%, непродовольственных товаров 50,1% (в феврале 2022 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в розничной торговле, в I квартале 2023 г. по сравнению с предыдущим кварталом повысился и составил (0%).

Оборот общественного питания в феврале 2023 г. составил 197,5 млрд рублей, или 108,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январефеврале 2023 г. - 405,0 млрд рублей, или 110,8%.

Оборот оптовой торговли в феврале 2023 г. составил 9185,6 млрд рублей, или 85,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,5% оборота оптовой торговли.



Цены



В феврале 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2023 г. составил 100,1%, с начала года - 100,4% (в феврале 2022 г. - 101,0%, с начала года - 101,9%). В феврале 2023 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,8% (в феврале 2022 г. - на 1,6%).

Цены на непродовольственные товары в феврале 2023 г. снизились на 0,1% (в феврале 2022 г. - выросли на 0,8%).
Цены и тарифы на услуги в феврале 2023 г. увеличились на 0,7% (в феврале 2022 г. - на 1,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,5%, в обрабатывающих производствах - 100,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 102,2%.

В феврале 2023 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 100,2%, в том числе в растениеводстве - 102,2%, в животноводстве - 98,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2023 г., по предварительным данным, составил 100,9%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2023 г. составила 63260 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 12,4%.



Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2023 г. составила 770,6 млн рублей и по сравнению с 1 февраля 2023 г. снизилась на 28,3 млн рублей (на 3,5%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 марта 2023 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Пенсии. В феврале 2023 г. средний размер назначенных пенсий составил 19337 рублей и по сравнению с февралем 2022 г. увеличился на 14,5%.

Занятость. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в феврале 2023 г. составил 60,1%. Среди занятых доля женщин в феврале составила 48,8%. Уровень занятости сельских жителей (54,9%) ниже уровня занятости городских жителей (61,8%).

Безработица. В феврале 2023 г. 2,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в феврале 2023 г. составил 3,5% (без исключения сезонного фактора).

Демография. В январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. в России отмечалось увеличение числа родившихся (в 42 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 72 субъектах). В целом по стране в январе 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе 2022 г. - в 1,9 раза), в 64 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

Естественный прирост населения в январе 2023 г., как и в январе 2022 г. зафиксирован в 8 субъектах Российской Федерации.

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>

4.2. Основные социально-экономические показатели Чувашской Республики за 2022 г.

Кумаши - деревня в Вурнарском районе, Большегорханского сельского поселения. Расстояние до Чебоксар 82 км, до райцентра 12 км, до ж.-д. станции 12 км.

Социально-экономическое развитие Чувашской Республики в 2022 г. характеризовалось присутствием позитивных трендов регионального развития, приростной динамикой ряда макроэкономических индикаторов.



В 2022 г. ситуация в различных отраслях экономики республики характеризовалась следующим образом:

промышленность:

- индекс промышленного производства составил 99,6% к аналогичному индикатору предыдущего года, в том числе по обрабатывающим производствам – 99,6% (за январь-декабрь 2021 г. – 98,9% и 98,3% соответственно);

- в обрабатывающих производствах наблюдалось увеличение производства в организациях: металлургического производства – в 1,3 раза; машин и оборудования, не включенных в другие группировки – в 1,2 раза; производство прочих транспортных средств и оборудования – на 9,5%; автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 9,1%; напитков – на 7,5%; электрического оборудования – на 5,8%.

- совокупный объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по всем видам экономической деятельности составил 313,9 млрд. рублей (111,4% к аналогичному показателю 2021 г.) в действующих ценах, в том числе по обрабатывающим производствам – 278,5 млрд. рублей (113,9%) – это 88,7% общего объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами;

в агропромышленной сфере:

- объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий составил 64,6 млрд. рублей, или 117,6% к соответствующему периоду предыдущего года в сопоставимых ценах (в январе-декабре 2021 г. – 50,2 млрд. рублей или 91,1% соответственно);

- в хозяйствах всех категорий увеличилось к уровню 2021 г. производство мяса на 1,2%, молока - на 2,8%, яиц – на 15,8%;
- поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий возросло на 0,4%, в том числе коров – на 0,2%, птицы – на 1,3%; сократилось поголовье свиней на 1,1%, овец и коз - на 2,1% к январю-декабрю 2021 г.;

в инвестиционной сфере:

- объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 93,8 млрд. рублей, или 125,8% к соответствующему показателю предыдущего года (за 2021 г. – 63,9 млрд. рублей или 108,3% соответственно);

- Из общего объема инвестиций в основной капитал 70,8 млрд. рублей (75,5%) приходилось на долю организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

- объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» составил 54,5 млрд. рублей, или 105,7% к уровню 2021 г. (за 2021 г. – 45,5 млрд. рублей или 112,0% соответственно);

- ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования достиг 850,6 тыс. кв. м. или 118,7% к аналогичному показателю 2021 г. (за 2021 г. – 716,7 тыс. кв. м. или 124,1% соответственно);

на потребительском рынке:

- оборот розничной торговли во всех каналах реализации сложился в размере 220,2 млрд. рублей или 94,8 % к соответствующему показателю предыдущего года в сопоставимых ценах (за 2021 г. – 199,9 млрд. рублей или 108,0% соответственно); доля непродовольственных товаров в общем объеме оборота розничной торговли составила 50,4% против 53,6% за 2021 г.;

- за рассматриваемый период возросли объемы услуг культуры (в 1,2 раза), специализированных коллективных средств размещения (в 1,1 раза), коммунальных (на 4,3%), медицинских (на 4,3%), гостиниц и аналогичных средств размещения (на 2,7%), услуг, предоставляемых гражданам пожилого возраста и инвалидам (на 2,6%), транспортных (на 1,2%), и прочих видов услуг;

инфляционные процессы:

- индекс потребительских цен в декабре 2022 г. к декабрю предыдущего года составил 112,2% (по России – 111,9%);

- стоимость минимального набора продуктов питания в расчете на одного человека в месяц - 5018,6 рубля, по сравнению с предыдущим месяцем рост на 1,3%.

В 2022 г. в социальной сфере региона произошли следующие динамичные изменения:

- обеспечен рост среднемесячной номинальной заработной платы на 14,9% (за 2021 г. – на 12,4%), при этом реальная заработная плата составила 100,2% к уровню предыдущего года;

- уровень занятости сократился до 59,4% (за 2021 г. – 58,2%); численность зарегистрированных безработных граждан составила 4433 человек, или 88,2% к показателю прошлого года;

- уровень общей безработицы (по методологии МОТ) снизился до 2,7% против 4,8% за прошлый год.

Социально-экономическое развитие Чувашской Республики в 2022 г. характеризовалось опережающим ростом в сравнении с аналогичными параметрами по России индекса промышленного производства (99,6% и 99,4% соответственно), объема сельскохозяйственного производства (117,6% и 110,2%), объема инвестиций в основной капитал (125,8% и 104,6%), объема работ по виду деятельности «Строительство» (105,7% и 105,2%) и ввода в действие жилья (118,7% и 111,0%). Несмотря на отрицательную динамику оборота розничной торговли (94,8%), показатель сложился на 1,5 п.п. выше, чем по России (93,3%).

На протяжении 2022 г. Чувашская Республика стабильно опережала сложившиеся по стране темпы роста номинальной начисленной среднемесячной заработной платы, по итогам 2022 г. рост составил 114,9% против 112,6% по России. В реальном выражении регионом достигнута положительная динамика индикатора (100,2%) против 99,0% в целом по Российской Федерации.

Источник: <https://minec.cap.ru/action/activity/soc-econom-razvitie/itogi-socialjno-ekonomicheskogo-razvitiya-chuvashs/2022-god/analiz-socialjno-ekonomicheskogo-razvitiya-chuvash/za-2022-god>

4.3. Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Оцениваемый объект - нежилые (производственные) здания с земельным участком. В соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования, а также визуального осмотра, наилучшее использование объекта оценки - производственное.

Таким образом, в отчете выполнены:

- предложения по продаже аналогичных свободных земельных участков;
- предложения по продаже аналогичной недвижимости, схожей с объектом оценки недвижимости, включающей здания и земельные участки;
- предложения по аренде аналогичной недвижимости.

4.3.1. Отдельные результаты анализа предложений по продаже свободных земельных участков

Был проведен анализ рынка предложений/сделок земельных участков сельскохозяйственного назначения. По результатам исследования аналогичного сегмента рынка на дату оценки в д.Кумаши Большеторханского сельского поселения Вурнарского района Чувашской Республики не было выявлено предложений/сделок по продаже земельного участка сходного назначения. Поэтому Оценщик расширил территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Наиболее сопоставимые по параметрам с оцениваемым объектом аналоги представлены в таблице ниже.

Согласно сложившейся ситуации на рынке основное влияние на стоимость (кроме передаваемых прав, условий и даты сделки) в данном спектре недвижимости оказывают:

Статус населенного пункта

Местоположение в пределах населенного пункта

Асфальтирование участка

Наличие ж/д ветки

Наличие свободного подъезда к участку

Общая площадь, сот

Функциональное назначение земельного участка

Форма земельного участка

Наличие коммуникаций - электроснабжение

Наличие коммуникаций - газоснабжение

Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация

Ценовая ситуация на рынке продаж свободных земельных участков

Оценщиком проведён анализ рынка предложений по продаже аналогичной недвижимости. Результаты представлены в нижеследующей таблице.


Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
1	2	3	4	5
Чувашская респ., Мариинско-Посадский муниципальный округ, Ирх-Сирмы-Ронги деревня	т. 8-919-656-11-12, https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/280685407/	18 366	4 300 000	234,13

вчера, 11:40
71 просмотр, 0 за сегодня
Плати

Коммерческая земля, 2 га

Чувашская респ., Мариинско-Посадский муниципальный округ, Ирх-Сирмы-Ронги деревня [На карте](#)

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

2.0 га

Площадь

Земли промышленности

Категория

Отличный участок промышленного назначения, два заезда-выезда - для удобной организации производства, газ высокого давления на участке, имеется небольшое кирпичное здание. Земля ровная для организации вашего бизнеса самое то.

4 300 000 ₽

2 150 000 ₽ за га

[Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 919 656-11-12

+7 927 668-89-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 8:00 по 22:00.

Напишите ему или позвоните в рабочее время.

[Написать](#)

Александр Александров


Профи PRO

Документы агента проверены

Нет отзывов

Опыт работы с 2008 года


Ещё 34 объекта



Купить трактор LOVOL FOTON 244

Доставим до ворот в течение 2 дней. Гарантия от 1 года. Сервис 24/7.

[Узнать больше](#)



Антикризисная франшиза

Земельный участок Дом (здание)

Кад.номер: 21:16:141002:72

Адрес: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Мариинско-Посадский, с/пос. Первоочурашевское, д. Ирх-Сирмы-Ронги, ул. Привокзальная, дом 12

Уточненная площадь: 18 366 кв.м

[Документы объекта](#)

В список Поделиться

Собственник, стоимость и др.

Координаты: 55.966665, 47.641254

Кадастровая стоимость: 1 327 127.16 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды [полная проверка](#)

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Форма собственности: Частная собственность

по документу: Под территорией асфальтобетонного завода

1	2	3	4	5
Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, д. Большие Карачуры	т.8-987-670-46-50, https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cheboksary-2726658342	15 000	12 400 000	826,67

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cheboksary-2726658342



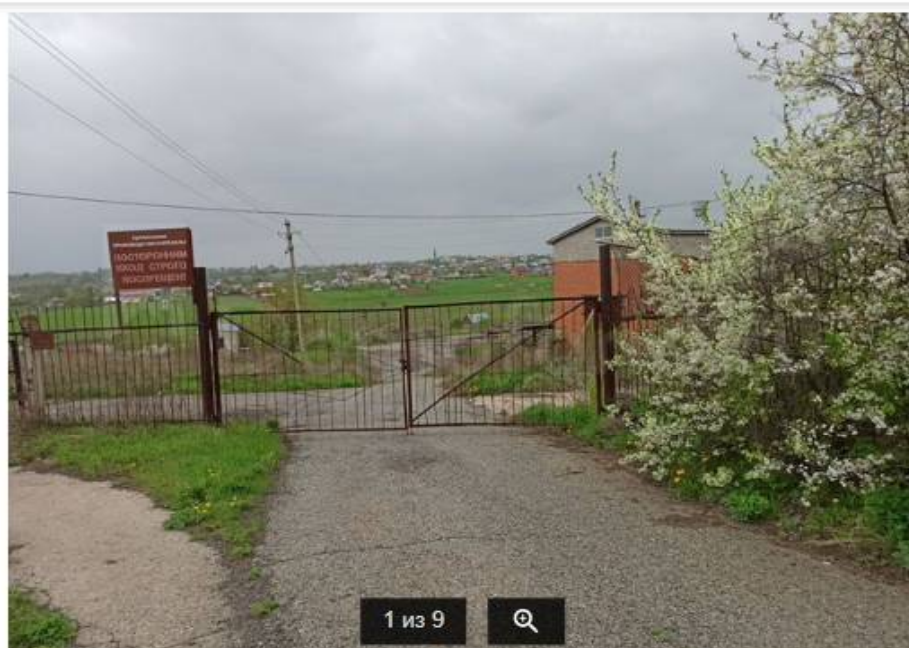
12 400 000 ₽

Земли промназначения, 150 соток

Чувашская Республика, Чебоксарский район, деревня Большие Карачуры, Чебоксары, Чувашия

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



1 из 9



Контактное лицо

Размещает объявления: 7 лет

Всего за 3 месяца: 2

8 987 670-46-50



Бесконечный фильтр для воды!



Связаться с владельцем

8 987 670-46-50

Земли промназначения, 150 соток

Продаю земельный участок ПРОМЫШЛЕННОГО назначения (земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания....).

Земельный участок находится в 5 км. от г.Чебоксары, рядом с дер. Большие Карачуры, 700 -900 м. от трассы М7.

На участке есть электроэнергия, вода и газ рядом у соседей.

Вся территория промназначения огорожена металлическим забором. На соседних участках занимают производство, провели газ.

Подъездные пути имеются.

Продажа от собственника.

Возможна небольшая рассрочка, цена при этом будет выше. Рассмотрю все варианты!.

Тип: Участок

Расстояние от центра: 10 км

Площадь: 150 соток

Цена: 12 400 000 ₽

Цена за сотку: 82 667 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 19/7/2020

Дата обновления объявления: 10/4/2023



Фильтр, очищающий всю воду в доме!

1	2	3	4	5
Чувашская Республика - Чувашия , р-н Ибресинский, пгт Ибреси, ул Сельхозтехники, д 13	т. 8-915-940-54-13, https://www.avito.ru/ibresi/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaznacheniya_1872174457	6 643	1 500 000	225,80

www.avito.ru/ibresi/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaznacheniya_1872174457

Участок 66 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

1 500 000 Р

22 727 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 915 940-54-13

[Написать сообщение](#)

Алексей

Частное лицо

На Авито с сентября 2019

2 объявления пользовател

[Подписаться на продавца](#)



Об участке

Площадь: 66 сот.

Расположение

Чувашская Республика, Ибресинский р-н, Ибресинское городское поселение, пос. городского типа Ибреси

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок Промышленного назначения 66сот, с асфальтовым подъездом, недалеко станция ЖД, рядом свет,ГАЗ, большое озерцо в 50м , на участке небольшое здание можно под бытовку.

Участок подойдет под любой вид деятельности или Личные Владения со своим Озером!!!

Кстати очень хорошее место под животноводство, предпринимательство!

Кадастровый номер 21:10:160204:94

Продаю за половину цены, за срочность!

Адрес пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники д13

Информация

Услуги

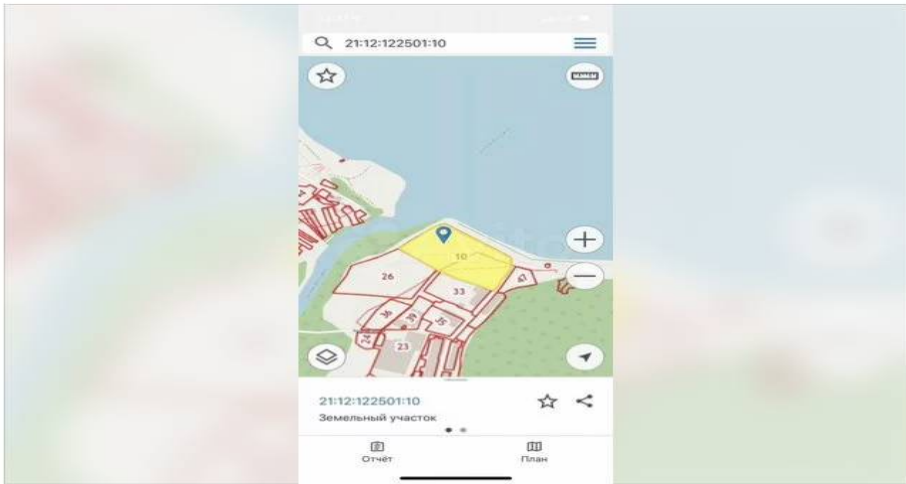
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	21:10:160204:94
Кадастровый квартал:	21:10:160204
Адрес:	Чувашская Республика - Чувашия , р-н Ибресинский, пгт Ибреси, ул Сельхозтехники, д 13
Площадь уточненная:	6 643 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для производственно-технических нужд
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 627 601,43 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.01.2020
дата применения:	01.01.2020









В ходе переговоров с продавцом было выяснено, что объявление актуально на дату оценки.

1	2	3	4	5
Чувашская Республика - Чувашия, р-н Козловский, г. Козловка, ул. Карла Маркса, 1	т. 8-958-747-98-14, https://www.avito.ru/chuvashiya_kozlovka/zemelnye_uchastki/uchastok_62ga_promnaznacheniya_2521275274	62 055	20 000 000	322,29

Участок 6,2 га (промназначения)

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку



20 000 000 ₽

32 258 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)
Регистрация и счёт для бизнеса за 0 ₽
Подробнее

8 958 747-98-14

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 620 сот.

Расположение

Чувашская Республика, Козловский муниципальный район, Козловка, микрорайон Комаровка

Описание

Продаётся земельный участок в шикарном месте, на первой линии реки Волга!!!
З/У расположен в республике Чувашия
р-не Козловка, г. Козловка ул. Карла Маркса 1
Общая площадь земельного участка
62 000 м2 Имеется возможность реализации по частям, Земельный участок с
возможностью строительства хозяйственных построек.

Кадастровые номера:
—21:12:122501:26
—21:12:122501:10

📍 Земельный участок
🏠 Дом (здание)

Кад.номер: 21:12:122501:26

Адрес: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Козловский, г. Козловка, ул. Карла Маркса, 1

Уточненная площадь: 27 868 кв.м

☆ В список
🔗 Поделиться
📄 Документы объекта

Собственник, стоимость и др.

Координаты: 55.841476, 48.266621

Кадастровая стоимость: 8 866 761.56 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды [полная проверка](#)

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

по документу: Для содержания и обслуживания производственных зданий

📍 Земельный участок
🏠 Дом (здание)

Кад.номер: 21:12:122501:10

Адрес: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Козловский, г. Козловка, ул. Карла Маркса, 1

Уточненная площадь: 34 187 кв.м

☆ В список
🔗 Поделиться
📄 Документы объекта

Собственник, стоимость и др.

Координаты: 55.842101, 48.269507

Кадастровая стоимость: 10 295 415.05 руб. [заказать справку на дату](#)

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды [полная проверка](#)

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

по документу: Для содержания и обслуживания производственных зданий


№ 2521275274 · 27 марта в 08:39 · 550 просмотров (+0 сегодня)








Пожаловаться

1	2	3	4	5
Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос Абашевское (кад.№21:21:201301:90)	т. 8-917-079-06-71, https://www.avito.ru/kugesi/zemelnye_uchastki/uchastok_64ga_promnaznacheniya_2846400596	19 164	11 498 400	600,00

Участок 6,4 га (промназначения)

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку



38 400 000 ₽

60 000 ₽ за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)
Регистрация и счёт для бизнеса за 0 ₽
Подробнее

8 917 079-06-71

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости "Зодчий"

Агентство

На Авито с августа 2016 🌟

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Захаров Даниил Сергеевич

Об участке

Площадь: 640 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Чувашская Республика, Чебоксарский муниципальный округ, с. Абашево

[Показать ↗](#)

Описание

Продается участок ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ общей площадью 6.4 ГА.

КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА:
1)21:21:201301:89
ПЛОЩАДЬ — 400 СОТОК
2)21:21:201301:90
ПЛОЩАДЬ — 190 СОТОК
3)21:21:201502:182
ПЛОЩАДЬ — 50 СОТОК

Участок пригоден для строительства:
-логистического центра
-производственной базы

КОММУНИКАЦИИ:
-есть возможность установки отдельной подстанции
-скважина
-газ и вода проходит рядом

В ходе переговоров было выяснено, что есть возможность приобрести участки по отдельности по цене 600 руб. за кв.м.

№ 2846400596 · 6 апреля в 15:42 · 88 просмотров (+0 сегодня)

Проведенный анализ рынка продажи аналогичной недвижимости с использованием данных сайтов (<http://www.avito.ru/>, <https://domofond.ru>, <http://www.miltilisting.su> и др) показал, что диапазон значений цен предложений составляет (без учета скидки на торг с учетом округления) от 225,8 до 826,7 руб./кв.м. (в зависимости от местоположения, площади земельного участка, наличие инженерных коммуникаций и т.д.)

4.3.2. Отдельные результаты анализа предложений по продаже недвижимости, включающей здания и земельные участки

Представленный к оценке объект представляет собой недвижимость производственного назначения, расположенную в д. Кумаши Вурнарского района Чувашской Республики. По результатам исследования аналогичного сегмента рынка на дату оценки в д. Кумаши Вурнарского района Чувашской Республики. для анализа не было выявлено ни одного предложения продажи аналогичной недвижимости, поэтому Оценщик расширил территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Ниже представлены наиболее подходящие предложения/сделки по продаже.

Согласно сложившейся ситуации на рынке основное влияние на стоимость (кроме объема передаваемых прав, условий и даты сделки) в данном спектре недвижимости оказывают:

Статус населенного пункта

Доступ к объекту

Общая площадь (фактор масштаба)

Тип объекта

Наличие отопления

Наличие холодильных камер

Материал стен

Физическое состояние объекта

Наличие ГПМ

Функциональное назначение

Назначение частей промбазы

Ценовая ситуация на рынке продаж недвижимости сходного назначения

Оценщиком проведён анализ рынка предложений по продаже аналогичной недвижимости. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

таблица 4.2

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
1	2	3	4	5
Чувашская Республика, Канаш, ул.Фрунзе 6	т. 8-987-120-35-00, https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/238586617/	1 351,30	7 600 000	5 624,21

Производство, 1 351,3 м²
Чувашская респ., Канаш, ул. Фрунзе, 6 На карте

7 600 000 ₽
5 625 ₽ за м²

+7 987 120-35-00
+7 910 058-70-29

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 9:00 по 19:00.
Напишите ему или позвоните в рабочее время.

ID 23685443

1 351,3 м² Площадь
2 из 2 Этаж
Свободно Помещение

Собственник реализует здания 1351,3 кв. м. с земельным участком 5487 кв.м., расположенные по адресу:
Чувашия, г. Канаш
ул. Фрунзе, 6
(федеральная трасса М-7, рядом с ТД Азамат)
Имеются смотровые ямы, площадка для мойки автомашин, гаражные помещения, большая площадка под стоянку.
Земельный участок в собственности.
Организация осмотра и ознакомление с документами (понедельник-пятница)

traktor-lo
Купить т LOVOL F 754
Доставим дс 2 дней. Гараж Сервис 24/7.
Узнать б

kazsbenz
Функци КАЗС Ве от 653 т в лизинг
Производим и автоматизи Поставка обз Звоните!
Узнать б

volga-teplica.r
Распродаж

1	2	3	4	5
Чувашская Республика, Козловский р-н, Козловка, ул. Николаева, 31	т. 8-906-383-79-49, https://www.avito.ru/chuvashiya_kozlovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_ploschadka_1500.5_m_2180425084	2 234,60	7 699 999	3 445,81

www.avito.ru/chuvashiya_kozlovka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_ploschadka_1500.5_m_2180425084

Производственная площадка 1500.5 м² 7 699 999 ₽

5 132 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



8 906 383-79-49

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Полина

Частное лицо

На Авито с октября 2016



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Вход: с улицы

Этаж: 1

Отдельный вход: есть

Тип сделки: продажа

Общая площадь: 1500.5 м²

Расположение

Чувашская Республика, Козловский р-н, Козловка, ул. Николаева, 31

[Показать карту](#)

Описание

Место расположения:

Чувашская Республика, г. Козловка, ул. Николаева, д. 31

Завод расположен в 97 км по дороге М-7 в сторону Казани от Чебоксар и имеет

весьма выгодное географическое положение, которое определяется:

- положением на правом берегу реки Волги, где смыкаются границы трех республик:

Чувашии, Марий Эл и Татарстана;

- прохождением в 9 км от города федеральной автодороги «Казань—Нижний Новгород».

Объекты недвижимости:

здание завода пл. 986,8 м², котельная пл. 158,2м²,

административное здание пл. 269,9 м²,

склад пл. 45,4 м²,

гараж пл. 40,3 м²,

здание производственного цеха 734 м²,

башня водонапорная, подъездные пути.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

№ 2180425084 · 11 апреля в 19:02 · 1479 просмотров (+3 сегодня)

1	2	3	4	5
Чувашская Республика, Канаш, Красноармейская ул., 67	т. 8-917-077-95-16, https://www.avito.ru/kanash/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-hozyaystvennaya_baza_2406434347	1480,00	13 500 000,00	9 121,62

www.avito.ru/kanash/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-hozyaystvennaya_baza_2406434347

Производственно-хозяйственная база

13 500 000 Р ▾

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

9 122 Р за м²

или [предложите свою цену](#)

8 917 077-95-16

Написать сообщение



Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

На Авито с мая 2022



Подписаться на продавца



О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 1480 м²

Высота потолков: 5 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 250 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Расположение

Чувашская Республика, Канаш, Красноармейская ул., 67

[Показать карту](#)

№ 2406434347 · 29 марта в 20:13 · 2289 просмотров (+0 сегодня)

Описание

Продаётся производственный комплекс общей площадью 1480 кв. м., состоящим из нескольких самостоятельных зданий, с земельным участком 4037 кв. м. из них 62 кв. м. жилая квартира.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТА

- 100% наполненность арендаторами
- база полностью обеспечена коммуникациями
- ХВС, собственное отопление
- кран-балка, автоподъёмники, камеры для покраски авто.

Первоначальная стоимость ОТ СОБСТВЕННИКА: помещение с земельным участком 13,0 млн руб, без НДС. Возможна продажа, как готовый бизнес с ТОВАРОМ и ОБОРУДОВАНИЕМ.

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!

1	2	3	4	5
Чувашская Республика, Урмарский р-н, пос. городского типа Урмары, Промышленная ул., 19А	т. 8-917-077-27-06, https://www.avito.ru/urmary/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1070_m_10647333 01	1 070,00	5 500 000	5 140,19

www.avito.ru/urmary/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1070_m_1064733301

Производство, 1070 м²

5 500 000 ₽ ▾

5 140 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

8 917 077-27-06

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Александр

Частное лицо

На Авито с февраля 2012

Завершено 21 объявление

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 1070 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 5 м

Отделка: без отделки

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Расположение

Чувашская Республика, Урмарский р-н, пос. городского типа

Урмары, Промышленная ул., 19А

[Показать карту](#)

Описание

Продам базу или сдам в аренду. Общая площадь 40сот земли, здания 1070.

Одноэтажные здания, потолки 6-8 м. Пол бетон, стена кирпич, загрузочные ворота высота 4 м, удобные подъездные пути, асфальтированный участок, металлический ангар 150кв.м. Рассмотрим любую форму оплаты, возможен обмен на недвижимость в Москве, Московской области, Чебоксарах так же авто представительского класса, микроавтобус. Помощь в оформлении кредита на покупку базы. В аренду 50р.кв.м. Объявление от собственника. разумный торг!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

№ 1064733301 · 15 марта в 19:54 · 223 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

1	2	3	4	5
Чувашская респ., Ядрин, ул. Энтузиастов, 4	г. 8-937-952-02-50, https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/271582208/ 08/	1300,00	6 000 000,00	4 615,38

14 мар, 21:41 125 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 300 м²
Чувашская респ., Ядрин, ул. Энтузиастов, 4 [На карте](#)

В избранное [Пожаловаться](#)

6 000 000 ₪
4 616 ₪ за м²

+7 937 952-02-50
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ID 88939263

1 300 м² Площадь
2 из 2 Этаж
Свободно Помещение

Здание под производство, отопление, канализация, водопровод, 380В, подробнее по тел.

В ходе переговоров с продавцом было выяснено, что часть помещений площадью 500 кв.м не отапливаются, остальная часть отапливается.

Проведенный анализ рынка продажи аналогичной недвижимости с использованием данных сайтов (<http://www.avito.ru/>, <https://domofond.ru>, <http://www.miltilisting.ru> и др) показал, что диапазон значений цен предложений составляет (без учета скидки на торг с учетом округления) от 3445,8 до 9121,6 руб./кв.м. (в зависимости от местоположения, площади строений и занимаемого земельного участка, типа недвижимости, конструктивного решения, наличия оборудования, физическое состояние и т.д.

4.3.3. Отдельные результаты анализа предложений по аренде недвижимости

Представленный к оценке объект представляет собой недвижимость производственного назначения, расположенную в д.Кумаши Вурнарского района Чувашской Республики.

Для анализа были исследованы следующие источники данных специализированных сайтов по аренде нежилой недвижимости: <https://www.beboss.ru>, <https://www.avito.ru>, <http://www.domofond.ru>; <http://irr.ru>; <http://tvoyadres.ru> и проч.

Предложения по аренде подобных объектов отсутствуют.

По причине отсутствия предложений аренды подобных объектов невозможно провести анализ таких предложений.

4.4. Вывод о степени ликвидности

Для определения итогового значения ликвидности учитывалось наличие хотя бы одного параметра у объекта оценки, соответствующего меньшей (низкой) ликвидности.

Для определения степени ликвидности проанализированы:

таблица 4.3

Наименование	Значение	Заключение о степени ликвидности		
		Высокая (реализ-ия ок.1-2 мес.)	Средняя (реал-ия ок. 3-8 мес.)	Низкая (реал-ия ок. 9-18 мес.)
1. местоположение объекта	д.Кумаши Вурнарского района Чувашской Республики			+
2. состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования;	часть объектов в удовлетворительном, часть - в неудовлетворительном состоянии			+
3. наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;	все документы в наличии		+	
4. площадь объекта оценки (количество объектов).	3 улучшения общей площадью 2391,2 кв.м., земельный участок общей площадью 16349 кв.м.			+
Итоговое значение степени ликвидности				+

Степень ликвидности определялась исходя из 4 критериев. По трем (местоположение, состояние и площадь объекта оценки) из четырех перечисленных критериев ликвидность определяется как низкая. Итоговая степень ликвидности также определена как низкая.

4.5. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта

С учетом того, что стоимость объекта рассчитывалась на основе данных, относящихся к узкому сегменту рынка влияние политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторов не рассматривалось. Как и не приводилась не используемая в расчетах (по указанной выше причине) информация о общих экономических, социальных, демографических и др. показателей региона.

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

5.1. Затратный подход

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

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Затратами на воспроизводство объекта залога являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта залога с использованием применявшихся при создании объекта залога материалов и технологий

Затратами на замещение объекта залога являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Под **накопленным износом** понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

5.1.1. Методы затратного подхода и обоснование отказа от его применения

таблица 5.1

Наименование и описание методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости оцениваемого объекта
1	2	3	4
Расчет стоимости земельного участка			
<i>Методы сравнительного подхода</i>			
Метод сравнения продаж включает прямое сравнение рассматриваемого имущества с аналогичными земельными участками	Простота использования	Пригоден при наличии данных о сделках (предложениях) с аналогичными зем.участками	+
Метод выделения заключается в сравнении с едиными имущественными комплексами, включающими в себя земельный участок и расчет стоимости земельного участка после вычитания стоимости замещения или воспроизводства улучшений участка	Предполагает больше возможностей при подборе аналогов	Требует дополнительных расчетов стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка	не используется при возможности применения других методов
Метод распределения предусматривает сравнение с едиными имущественными комплексами, включающими в себя земельный участок и расчет стоимости земельного участка после умножения на коэффициент, равный доли зем. участка в стоимости всего единого объекта	Предполагает больше возможностей при подборе аналогов	Требует дополнительных расчетов доли земельного участка в общей стоимости единого объекта	Отсутствует возможность достоверно и точно определить долю зем. участка в общей ст-ти
<i>Методы доходного подхода</i>			
Метод капитализации земельной ренты. Если земельный участок способен независимо приносить ренту как свободный, эту ренту при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости.	Простота использования	Пригоден при наличии данных о возможной доходности свободного земельного участка	Нет данных о рыночных ставках аренды аналогичных свободных зем. Участков
Метод остатка - проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования имущества с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящимся на счет земли. Для получения показателя стоимости он капитализируется.	Предполагает больше возможностей при подборе исходных данных о потенциальной доходности объекта	Требует дополнительных расчетов стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка	Чаще используется при отсутствии данных о продажах свободных или застроенных участков

1	2	3	4
Расчет стоимости строительства улучшений			
<p>Метод сравнительной единицы предполагает расчет на основе данных о стоимости единицы измерения объекта. В качестве сравнительной единицы используются, как правило, единицы объема, площади, длины и т.д. В качестве сопоставляемой информации о стоимости строительства - стоимость объектов-аналогов</p>	<p>Простота использования</p>	<p>Пригоден для расчета стоимости типовых объектов</p>	<p>+/- нет точных данных о стоимости аналогичных объектов (типовые здания/элементы зданий по которым имеется справочная информация о стоимости строительства заметно отличаются от оцениваемых объектов)</p>
<p>Поэлементный метод - основан на расчете стоимости объекта, исходя из поэлементных затрат (затрат на отдельные элементы, такие как фундаменты, стены, перекрытия и т.д.)</p>	<p>Учитывает ряд особенностей объекта путем подбора конструктивных элементов</p>	<p>Пригоден для расчета стоимости объектов, имеющих типовое решение конструктивных элементов.</p>	<p>не используется при возможности применения других методов, нет исходных данных</p>
<p>Индексный метод - заключается в индексации затрат на создание объекта .</p>	<p>Учитывает особенности объекта, прост в использовании</p>	<p>Пригоден для объектов, имеющих достоверные сведения о стоимости затрат на строительство</p>	<p>нет данных о затратах на строительство</p>
<p>Сметный метод - основан на составлении объектных и сводных смет на строительство.</p>	<p>Учитывает все особенности объекта, наиболее достоверен</p>	<p>Требует значительных затрат труда и времени, используется в исключительных случаях, как правило, для уникальных объектов при невозможности использования каких-либо иных методов.</p>	<p>нет исходных данных</p>
Расчет физического износа улучшений			
<p>Экспертный метод заключается в определении экспертом процента износа отдельных элементов зданий и сооружений с учетом удельного веса каждого элемента в общей стоимости</p>	<p>Учитывает фактическое состояние, особенности эксплуатации объекта</p>	<p>Зависит от субъективного мнения эксперта. Применим при высокой квалификации эксперта.</p>	<p>нет исходных данных</p>
<p>Стоимостной метод основан на определении затрат на восстановление элементов зданий, сооружений</p>	<p>Учитывает фактическое состояние, особенности эксплуатации объекта</p>	<p>Трудоемкий, включает составление смет и расчетов стоимости ремонта</p>	<p>нецелесообразно использовать при стандартных условиях эксплуатации объекта</p>
<p>Нормативный метод предполагает использование данных об амортизационных отчислениях на восстановление и капитальный ремонт зданий или элементов здания</p>	<p>Прост в использовании, не содержит субъективных оценок</p>	<p>Не учитывает особенности эксплуатации объекта</p>	<p>метод не точен</p>

1	2	3	4
Метод расчета срока жизни включает расчеты на основе данных о фактическом и эффективном (нормативном) сроке службы объекта или его элементов	Прост в использовании, не содержит субъективных оценок	Не учитывает особенности эксплуатации объекта	+
Расчет функционального устаревания улучшений			
Метод расчета стоимости затрат на устранение функционального износа включает расчет стоимости затрат на устранение недостатков, требующих добавления элементов; недостатков, требующих замены или модернизации; стоимость "сверхулучшений"	Не содержит субъективных данных, достаточно точен	Используется для расчета только устранимого функционального износа	признаков функционального устаревания не выявлено (проверено с помощью Метода расчета стоимости затрат на устранение функционального износа)
Метод капитализации потерь в арендной плате основан на потерях в доходах, вызванных недостатками объектами. Расчет таких потерь в доходах осуществляется путем сопоставления с объектами, не имеющими признаков функционального износа (например, аналогами или условиями финансовой окупаемости оцениваемого объекта)	Удобен при оценке недостатков объектами-планировочного решения	Требует наличия данных о "базовой" доходности объекта.	
Метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания аналогичен методу капитализации потерь в арендной плате с учетом того отличия, что в основе содержит потери от избыточных расходов на содержание.	Удобен в случае наличия недостатков, отражающихся на величине экспл. расходов.	Требует наличия данных о "базовом" уровне экспл. расходов	
Расчет экономического устаревания			
Метод капитализации потерь в арендной плате основан на потерях в доходах, вызванных недостатками объектами. Расчет таких потерь в доходах осуществляется путем сопоставления с объектами, не имеющими признаков внешнего износа	Удобен при оценке практически всех признаков внешнего износа	Требует наличия данных о "базовой" доходности объекта.	признаков экономического устаревания не выявлено (проверено с помощью Метода капитализации потерь в арендной плате)
Метод сравнительных продаж	Достаточно точен и объективен	Применим только при наличии сходных сопоставимых аналогов, не имеющих внешнего износа	
Метод срока экономической жизни	Удобен при наличии условий, сокращающий экономический срок жизни объекта (снос для расширения транспортных магистралей и т.д.)	Не подходит для оценки большей части признаков внешнего износа	

Затратный подход для расчета стоимости в данном отчете не применялся, т.к. отсутствуют достоверные данные для расчета стоимости строительства улучшений.

Справочно выполнены расчеты:

- расчет стоимости земельного участка (метод сравнения продаж);
- расчет физического износа улучшений (определен методом срока жизни) (таблица 2.4);

5.1.2. Определение стоимости земельного участка

В соответствии со сделанным выбором расчет земельного участка производится методом сравнения продаж.

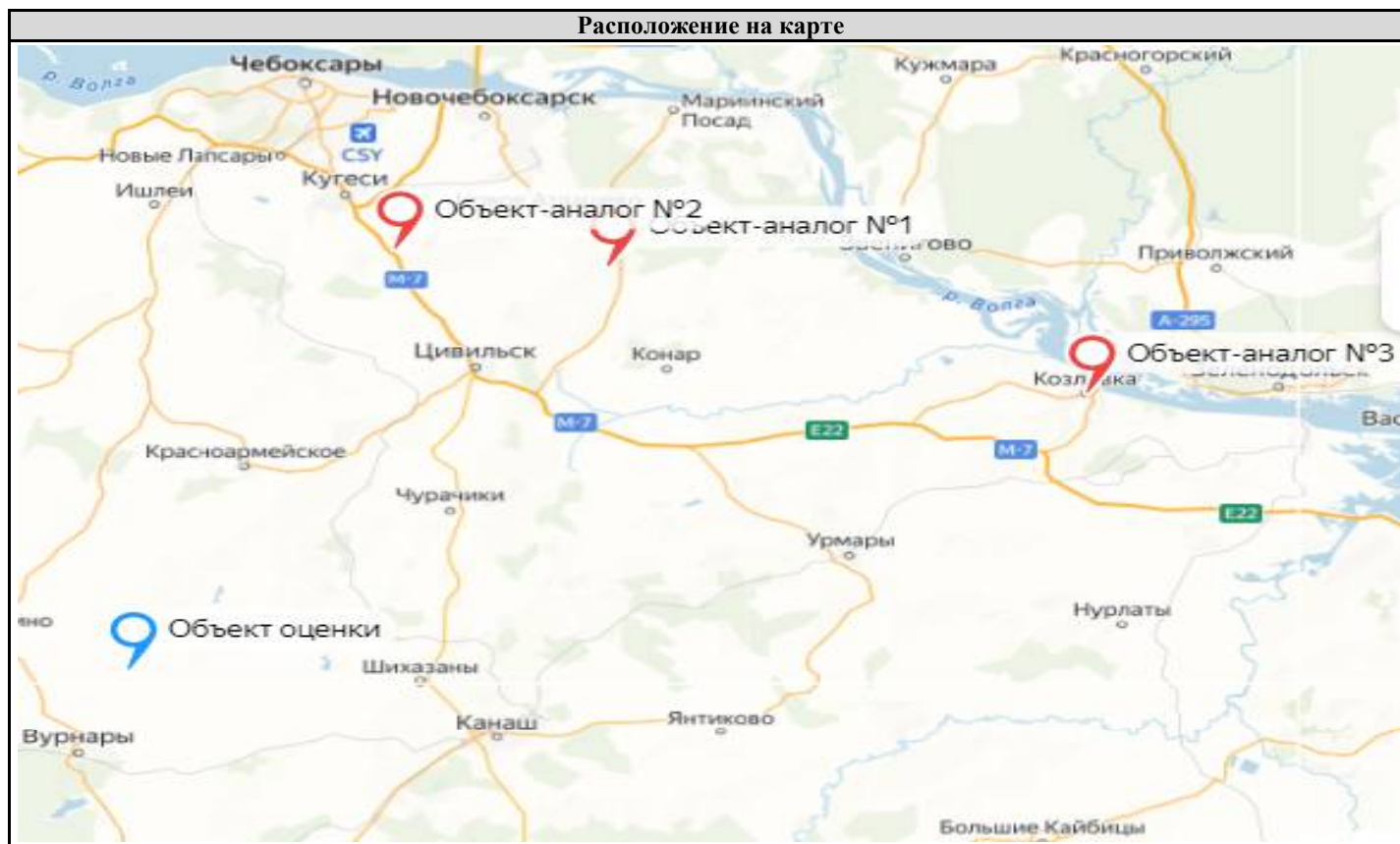
5.1.2.1. Выбор объектов-аналогов

При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщики опирались на цены предложения объектов сравнения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом полученный результат будет представлять собой стоимость объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться:

1. Вид права на недвижимость;
2. Условия финансирования;
3. Условия и время продажи;
4. Местоположение;
5. Физические характеристики (размеры, уровень отделки, состояние и пр.).

На этапе сбора исходной информации, Оценщиком отобрано несколько предложений к продаже объектов, аналогичных объекту оценки. Из представленных 5 предложений Оценщик выбрал в качестве аналога 3 предложения наиболее сопоставимые с объектом оценки исходя из назначения и площади.



Описание аналогов представлено в таблице ниже.

таблица 5.2

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, руб.	Стоимость предложения с учетом торга, руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Чувашская респ., Мариинско-Посадский муниципальный округ, Ирх-Сирмы-Ронги деревня	18 366,0	4 300 000,0	234,128	17,9%	3 530 300,0	192,219	т. 8-919-656-11-12, https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/280685407/
Передаваемые права		право собственности						
Соответствие стандартным условиям финансирования		соответствует						
Соответствие стандартным условиям прямой продажи		соответствует						
Дата продажи/предложения		актуально на дату оценки						
Статус населенного пункта		прочие населенные пункты						
Местоположение в пределах населенного пункта		окраины города, промзона						
Расположение относительно автомагистралей		расположен на удалении от крупных автодорог						
Наличие ж/д ветки		отсутствуют ж/д ветка						
Асфальтирование участка		без покрытий						
Наличие свободного подъезда к участку		со свободным подъездом						
Общая площадь, сот		183,7						
Функциональное назначение земельного участка		земельные участки под индустриальную застройку						
Форма земельного участка		правильная форма						
Наличие коммуникаций - электроснабжение		обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения						
Наличие коммуникаций - газоснабжение		обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения						
Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация		обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность						
2	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос Абашевское (кад.№21:21:201301:90)	19 164,0	11 498 400,0	600,000	17,9%	9 440 186,4	492,600	т. 8-917-079-06-71, https://www.avito.ru/kugesiz/zemelnye_uchastki/uchastok_64ga_promnaznacheniya_2846400596
Передаваемые права		право собственности						
Соответствие стандартным условиям финансирования		соответствует						
Соответствие стандартным условиям прямой продажи		соответствует						
Дата продажи/предложения		актуально на дату оценки						
Статус населенного пункта		населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра						
Местоположение в пределах населенного пункта		окраины города, промзона						
Расположение относительно автомагистралей		расположен в непосредственной близости от крупных автодорог						
Наличие ж/д ветки		отсутствуют ж/д ветка						
Асфальтирование участка		без покрытий						
Наличие свободного подъезда к участку		со свободным подъездом						
Общая площадь, сот		191,6						
Функциональное назначение земельного участка		земельные участки под индустриальную застройку						
Форма земельного участка		правильная форма						
Наличие коммуникаций - электроснабжение		обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения						
Наличие коммуникаций - газоснабжение		обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения						
Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация		обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность						
3	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Козловский, г. Козловка, ул. Карла Маркса, 1	62 055,0	20 000 000,0	322,295	17,9%	16 420 000,0	264,604	т. 8-958-747-98-14, https://www.avito.ru/chuvashiya_kozlovka/zemelnye_uchastki/uchastok_62ga_promnaznacheniya_2521275274
Передаваемые права		право собственности						
Соответствие стандартным условиям финансирования		соответствует						
Соответствие стандартным условиям прямой продажи		соответствует						
Дата продажи/предложения		актуально на дату оценки						
Статус населенного пункта		райцентры сельскохозяйственных районов						

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Местоположение в пределах населенного пункта				окраины города, промзона				
Расположение относительно автомагистралей				расположен на удалении от крупных автодорог				
Наличие ж/д ветки				отсутствуют ж/д ветка				
Асфальтирование участка				без покрытий				
Наличие свободного подъезда к участку				со свободным подъездом				
Общая площадь, сот				620,55				
Функциональное назначение земельного участка				земельные участки под индустриальную застройку				
Форма земельного участка				правильная форма				
Наличие коммуникаций - электроснабжение				обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения				
Наличие коммуникаций - газоснабжение				обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения				
Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация				обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность				

* - скидки на уторговывание установлены в размере 17,9% - среднее значение для земельных участков под индустриальную застройку (согласно данным "Справочник оценщика недвижимости - 2022 Земельные участки. Часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород).

Таблица 123 . Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

5.1.2.2. Выбор параметров сравнения

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.

Отобранные предложения совпадают с объектом оценки по следующим признакам:

- передаваемые права;
- соответствие стандартным условиям финансирования;
- соответствие стандартным условиям прямой продажи;
- дата предложения/сделки.

Для сравнения аналогов были использованы также следующие параметры:

Статус населенного пункта
 Местоположение в пределах населенного пункта
 Наличие ж/д ветки
 Асфальтирование участка
 Наличие свободного подъезда к участку
 Общая площадь, сот
 Функциональное назначение земельного участка
 Форма земельного участка
 Наличие коммуникаций - электроснабжение
 Наличие коммуникаций - газоснабжение
 Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация

5.1.2.3. Выбор единиц сравнения

В качестве сравниваемой единицы использована стоимость единицы площади - тыс.руб. за 1 кв.м площади участка (что соответствует сложившейся практике на рынке аналогичной недвижимости).

5.1.2.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения

На день оценки Оценщик располагает необходимой информацией о сделках с аналогами (Источник - реестры риэлтерских агентств, указанные в таблице источники), сопоставимых с рассматриваемым объектом и предполагающих передачу права собственности. Как уже отмечалось, используемые сведения относятся к сделкам/предложениям, относящимся к тому же периоду времени, что и дата оценки, предполагают стандартные рыночные условия и не требует корректировки на объем передаваемых прав, время и условия продажи.

Сравнительный анализ приведен в нижеследующей таблице (См. таблица 5.4)

5.1.2.5. Обоснование значений корректировок

Для определения размера корректировки использованы экспертные данные: - "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород;- "Справочник оценщика недвижимости - 2022 Земельные участки. Часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород.

Передаваемые права

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Передаваемые права объекта оценки - долгосрочная аренда,

аналога №1 - право собственности,

аналога №2 - право собственности,

аналога №3 - право собственности.

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород, "Справочник оценщика недвижимости - 2022 Земельные участки. Часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород размер поправки в данном случае составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-14%)

к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-14%)

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-14%)

Соответствие стандартным условиям финансирования

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Соответствие стандартным условиям прямой продажи

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Дата продажи/предложения

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Статус населенного пункта

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Статус населенного пункта объекта оценки - прочие населенные пункты.,

аналога №1 - прочие населенные пункты,

аналога №2 - населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра,

аналога №3 - райцентры сельскохозяйственных районов.

Согласно данным "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород, "Справочник оценщика недвижимости - 2022 Земельные участки. Часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась

к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-38%)

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-18%)

Местоположение в пределах населенного пункта

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Расположение относительно автомагистралей

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Расположение относительно автомагистралей объекта - расположен на удалении от крупных автодорог,

аналога №1 - расположен на удалении от крупных автодорог,

аналога №2 - расположен в непосредственной близости от крупных автодорог,

аналога №3 - расположен на удалении от крупных автодорог.

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород, "Справочник оценщика недвижимости - 2022 Земельные участки. Часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 99. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась

к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-11%)

к аналогу №3 корректировка не применялась

Наличие ж/д ветки

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Асфальтирование участка

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Наличие свободного подъезда к участку

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Общая площадь, сот

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

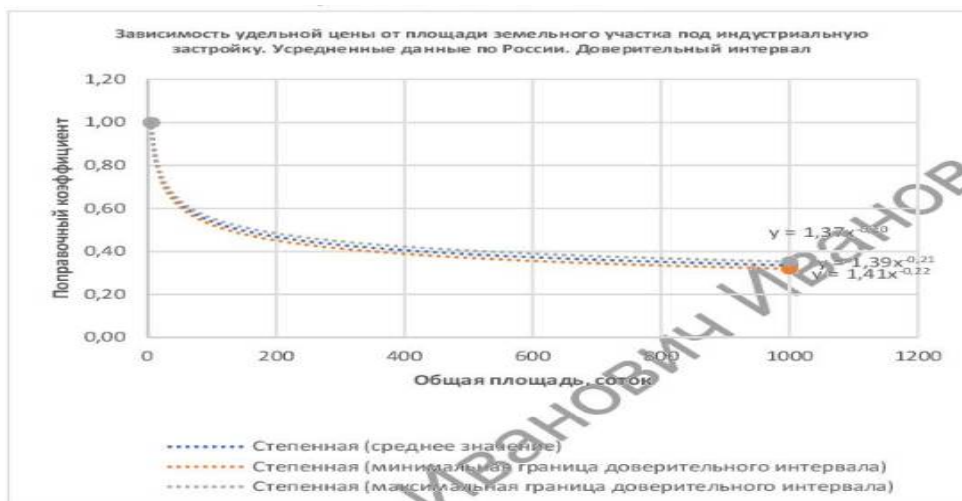
Общая площадь объекта оценки - 163,49 сот.,

аналога №1 - 183,66 сот.,

аналога №2 - 191,64 сот.,

аналога №3 - 620,55 сот.

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород, "Справочник оценщика недвижимости - 2022 Земельные участки. Часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород размер поправки в данном случае составляет:



Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 2%

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 3%

к аналогу №3 применена повышающая поправка в размере 32%

Функциональное назначение земельного участка

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Форма земельного участка

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Наличие коммуникаций - электроснабжение

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Наличие коммуникаций - газоснабжение

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация

Оцениваемый земельный участок и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка - не применялась.

5.1.2.6. Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка единиц сравнения для объектов-аналогов приведена ниже в таблице.

таблица 5.4

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Исходная информация				
Источник информации		т. 8-919-656-11-12, https://cheboksary.sian.ru/sale/commercial/280685407/	т. 8-917-079-06-71, https://www.avito.ru/kugesi/zemelnye_uchastki/uchastok_64ga_pronnazyacheniya_2846400596	т. 8-958-747-98-14, https://www.avito.ru/chuvashiya_kozlovka/zemelnye_uchastki/uchastok_62ga_pronnazyacheniya_2521275274
Адрес	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большеторханское	Чувашская респ., Мариинско-Посадский муниципальный округ, Ирх-Сирмы-Ронги деревня	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос Абашевское (кад.№21:21:201301:90)	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Козловский, г. Козловка, ул. Карла Маркса, 1
Общая площадь, кв.м.	16 349,00	18 366,0	19 164,0	62 055,0
Единица сравнения				
Цена предложения 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, руб.	-	192,22	492,60	264,60
Разница между максимальным и минимальным значениями (относительно максимального значения)	60,98%			
Поправки на объем передаваемых прав, условия продажи и финансирования				
Передаваемые права	долгосрочная аренда	право собственности	право собственности	право собственности
<i>корректировка, %</i>		-14,00%	-14,00%	-14,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		165,31	423,64	227,56
Соответствие стандартным условиям финансирования	+	+	+	+
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		165,31	423,64	227,56
Соответствие стандартным условиям прямой продажи	+	+	+	+
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		165,31	423,64	227,56
Дата продажи/предложения	19 мая 2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>		165,31	423,64	227,56
Поправки на местоположение				
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры сельскохозяйственных районов
<i>корректировка, %</i>		0,00%	-38,00%	-18,00%
<i>скорректированная стоимость, руб.</i>	-	165,31	262,65	186,60
Местоположение в пределах населенного пункта	окраины города, промзона	окраины города, промзона	окраины города, промзона	окраины города, промзона
<i>корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, тыс.руб.</i>		165,31	262,65	186,60

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно автомагистралей	расположен на удалении от крупных автодорог	расположен на удалении от крупных автодорог	расположен в непосредственной близости от крупных автодорог	расположен на удалении от крупных автодорог
корректировка, %		0,00%	-11,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.	-	165,31	233,76	186,60
Наличие ж/д ветки	отсутствуют ж/д ветка	отсутствуют ж/д ветка	отсутствуют ж/д ветка	отсутствуют ж/д ветка
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.	-	165,31	233,76	186,60
Асфальтирование участка	без покрытий	без покрытий	без покрытий	без покрытий
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.	-	165,31	233,76	186,60
Наличие свободного подъезда к участку	со свободным подъездом	со свободным подъездом	со свободным подъездом	со свободным подъездом
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.	-	165,31	262,65	186,60
Поправки на физические характеристики объекта				
Общая площадь, сот	163,5	183,7	191,6	620,6
корректировка, %		2,00%	3,00%	32,00%
скорректированная стоимость, руб.	-	168,61	270,53	246,31
Функциональное назначение земельного участка	земельные участки под индустриальную застройку	земельные участки под индустриальную застройку	земельные участки под индустриальную застройку	земельные участки под индустриальную застройку
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		168,61	270,53	246,31
Форма земельного участка	правильная форма	правильная форма	правильная форма	правильная форма
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.	-	168,61	270,53	246,31
Наличие коммуникаций - электроснабжение	обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен электроснабжением / есть возможность обеспечения
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.	-	168,61	270,53	246,31
Наличие коммуникаций - газоснабжение	обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения	обеспечен газоснабжением / есть возможность обеспечения
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.	-	168,61	270,53	246,31
Наличие коммуникаций - водоснабжение и канализация	обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения	обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения	обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения	обеспечен водоснабжением и канализацией / есть возможность обеспечения
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.	-	168,61	270,53	246,31
Результаты расчетов				
Суммарная корректировка, %	-	2,00%	52,00%	50,00%
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб.	-	168,61	270,53	246,31

Проанализируем диапазон полученных результатов:

Среднее значение (функция СРЗНАЧ) : 228,49 руб./кв.м.

Стандартное отклонение (функция СТАНДОТКЛОН): 53,25 руб./кв.м.

Коэффициент вариации: 23,30%

Коэффициент вариации меньше критерияльного значения (33,33%). Полученные результаты могут быть использованы в дальнейших расчетах.

5.1.2.7. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

При согласовании используется метод придания весов полученным результатам, вес результата определен в зависимости от размера примененных корректировок (чем больше размер корректировок, тем меньше вес результата).

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Согласование результатов корректировки единиц сравнения приведено в таблица 5.5

таблица 5.5

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма абсолютных значений корректировок аналога		2,00%	52,00%	50,00%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)		0,98	0,66	0,67
Весовой коэффициент аналога (с учетом размера примененных корректировок)		42,53%	28,54%	28,92%
Средневзвешенная стоимость единицы площади объекта оценки с учетом округления, руб./кв.м.	220,00			
Итоговая стоимость прав земельного участка с учетом округления, руб.	3 600 000,00			

Стоимость земельного участка, полученная в результате расчетов составила:

3 600 000,00 рублей

Три миллиона шестьсот тысяч рублей 00 копеек

5.1.3. Расчет стоимости сооружений

5.1.3.1. Выделение стоимости доли отдельных конструктивных элементов

Для расчета доли отдельных конструктивных элементов здания был использован аналог из Справочника Ко-инвест "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" 2020 г.

ОВОЩЕХРАНИЛИЩЕ		Этажность: 1, Высота, м: 6.1		КС-4													
ОПИСАНИЕ: Емкостью на 52000 т Длина, м - 108.00 Ширина, м - 78.00 Преобладающий пролет, м - 18.00 Грузоподъемность кранов, т - 1.00 - 2.00 КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный КАРКАС - Сборный железобетонный		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Легкобетонные. Площадь наружных стен, м2 - 2740 Площадь внутренних стени перегородок, м2 - 3450 СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Сборные железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПРОЕМЫ - Площадь окон, м2 - 151															
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
ruA3.03.024.0134		64330.002	10610	Есопот	РУБ. на 1 м3	9 410											
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХАБЪИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ.ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
2073,73	999,34	423,37	272,76	555,08	282,31		36,66	818,53	630,40	1661,90	103,51	395,17	395,17	376,25	103,51	282,31	9410,00
22,04%	10,62%	4,50%	2,90%	5,90%	3,00%		0,39%	8,70%	6,70%	17,66%	1,10%	4,20%	4,20%	4,00%	1,10%	3,00%	100,00%

Доли конструктивных элементов здания представлены ниже в табл.5.6

таблица 5.6

Наименование конструкций	Доля от общей стоимости, %
Фундаменты, подземная часть	22,04
Стены, перегородки и каркас	18,02
Перекрытия	5,90
Кровля	3,00
Полы	8,70
Проемы	0,39
Внутренняя отделка	6,70
Прочие работы	17,66
Санитарно-тех. и электротех. устройства, в т.ч.:	17,60
особоостроительные работы, лифты	1,10
отопление, вентиляция и кондиционирование	4,20
водоснабжение и канализация	4,20
электроснабжение и освещение	4,00
слаботочные системы	1,10
прочие системы и спец.оборудование	3,00
Итого	100,00

5.1.3.2. Определение доли отдельных конструктивных элементов

Доли отдельных конструктивных элементов представлены ниже в табл. 5.7.

таблица 5.7

Наименование	Доля, %
- система видеонаблюдения	1,10%
- система вентиляции	4,20%
- система пожаротушения	3,00%

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

5.2.1. Выбор методов расчета в рамках сравнительного подхода

Теория оценки предоставляет достаточное количество методик расчета рыночной стоимости объекта при применении подхода с

таблица 5.8

Наименование и описание, методики		Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости оцениваемого объекта
1		2	3	4
количественные методы	Метод парных сравнений - заключается в сопоставлении объектов с аналогом (имеющим лишь одно отличие) и расчетом зависимости цены от отличающегося параметра	Простота использования	Требует наличие аналогов, отличных от объекта оценки лишь одним параметром	Недостаточно аналогов для расчета корректировок
	Методы расчета при отличии по нескольким факторам - заключается в прогнозировании стоимости объекта с использованием определенных математических инструментов и построением формулы, отражающей зависимость стоимости от выбранных факторов	Практически не содержит субъективных расчетов, расширяет возможности при подборе аналогов	Требует использования определенного количества аналогов (обычно в 3-5 раз больше, чем кол-во параметров)	
качественные методы (основанные на субъективных оценках и требующие особой квалификации)	Метод экспертных оценок (ранговый анализ или относительного качественного анализа) - сопоставление с аналогичными объектами, имеющими как худшие, так и лучшие характеристики по определенному признаку. Путем согласования результатов полученного диапазона стоимостей определяется стоимость объекта оценки	Позволяет использовать для сравнения не конкретный аналог, а группу худших и лучших по определенному признаку аналогов, что расширяет возможности при подборе сопоставляемых сделок	Основан преимущественно на субъективных расчетах и оценках и потому требует очень <u>высокой квалификации</u>	Чаще используется при невозможности использования иных (количественных) методов
	Метод анализа иерархий - математический расчет влияния фактора на стоимость с учетом его важности	Расширяет возможности при подборе аналогов	Более сложен, также содержит субъективные оценки, пригоден для использования <u>специалистами с высокой квалификацией</u>	

1	2	3	4
Использование аналитических данных, экспертных оценок	Обеспечивают простоту и удобство расчетов, легкую проверяемость	Обычно доступны только для регионов с развитым рынком и касаются, как правило, только отдельных (основных) характеристик	+
Расчет стоимости объекта			
Метод количественных корректировок (метод прямого сравнительного анализа продаж) - заключается в сопоставлении объекта с аналогами и внесении корректировок на отличии в параметрах сравнения.	Простота использования	Требует расчета корректировок по всем ценообразующим факторам	+
Метод валового рентного мультипликатора - заключается в сопоставлении доходности объекта оценки и аналогов	Простота использования	Требует наличия достоверной информации о доходности аналогов	Недостаточно исходных данных

В данном случае применены:

- 1. Использование аналитических данных, экспертных оценок - для расчета поправок ;**
- 2. Метод количественных корректировок - для расчета стоимости объекта**

Условие применения метода количественных корректировок - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок 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 объекта недвижимости;*
- *расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.*

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки 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 аналогичными объектами недвижимости.

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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, по элементам которых проводится сравнение значений корректировок.

5.2.2. Расчет стоимости оцениваемой недвижимости сравнительным подходом

5.2.2.1. Выбор объектов аналогов

При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщики опирались на цены предложения объектов сравнения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом полученный результат будет представлять собой стоимость объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться:

1. Вид права на недвижимость;
2. Условия финансирования;
3. Условия и время продажи;
4. Местоположение;
5. Физические характеристики (размеры, уровень отделки, состояние и пр.).

На этапе сбора исходной информации, Оценщиком отобрано несколько предложений к продаже объектов, аналогичных объекту оценки. Из представленных 5 предложений Оценщик выбрал в качестве аналога 3 предложения наиболее сопоставимые с объектом оценки исходя из местоположения и назначения.



Описание аналогов представлено в таблице ниже.

таблица 5.9

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс.руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торга, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Чувашская Республика, Канаш, ул. Фрунзе 6	1 351,30	7 600,00	5,62	17,3%	6 285,20	4,65	т. 8-987-120-35-00, https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/238586617/
Передаваемые права				права собственности				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям сделки				соответствует				
Дата продажи/предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				райцентры с развитой промышленностью				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Общая площадь (фактор масштаба)				1351,30				
Тип объекта				отдельностоящий объект с земельным участком				
Наличие отопления				неотапливаемый объект				
Наличие холодильных камер				не оборудован холодильными камерами				
Материал стен				кирпичный / бетонный (капитальный) объект				
Физическое состояние объекта				удовлетворительное состояние				

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Наличие ГПМ				не обеспечен ГПМ				
Функциональное назначение				универсальный производственно-складской				
Назначение частей промбазы				производственно-складские				
2	Чувашская Республика, Урмарский р-н, пос. городского типа Урмары, Промышленная ул., 19А	1 070,00	5 500,00	5,14	17,3%	4 548,50	4,25	т. 8-917-077-27-06, https://www.avito.ru/urmary/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1070_m_1064733301
Передаваемые права				права собственности				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям сделки				соответствует				
Дата продажи/предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				райцентры сельскохозяйственных районов				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Общая площадь (фактор масштаба)				1070,00				
Тип объекта				отдельстоящий объект с земельным участком				
Наличие отопления				неотапливаемый объект				
Наличие холодильных камер				не оборудован холодильными камерами				
Материал стен				кирпичный / бетонный (капитальный) объект				
Физическое состояние объекта				требует ремонта				
Наличие ГПМ				не обеспечен ГПМ				
Функциональное назначение				универсальный производственно-складской				
Назначение частей промбазы				производственно-складские				
3	Чувашская респ., Ядрин, ул. Энтузиастов, 4	1 300,00	6 000,00	4,62	17,3%	4 962,00	3,82	т. 8-937-952-02-50, https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/271582208/
Передаваемые права				права собственности				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям сделки				соответствует				
Дата продажи/предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				райцентры сельскохозяйственных районов				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Общая площадь (фактор масштаба)				1300,00				
Тип объекта				отдельстоящий объект с земельным участком				
Наличие отопления				38% - неотапливаемый объект, 62% - отапливаемый объект				
Наличие холодильных камер				не оборудован холодильными камерами				
Материал стен				кирпичный / бетонный (капитальный) объект				
Физическое состояние объекта				удовлетворительное состояние				
Наличие ГПМ				не обеспечен ГПМ				
Функциональное назначение				универсальный производственно-складской				
Назначение частей промбазы				производственно-складские				

* - скидки на уторговывание установлены в размере 17,3 % (согласно данным "Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021").

Таблица 225

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2% - 18,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,7% - 16,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	16,2% - 18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	20,5% - 22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	15,1% - 17,0%

5.2.2.2. Выбор параметров сравнения

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.

Отобранные предложения совпадают с объектом оценки по следующим признакам:

- объем передаваемых прав;
- соответствие стандартным условиям финансирования;
- соответствие стандартным условиям прямой продажи;
- дата предложения/сделки.

Для сравнения аналогов были использованы также следующие параметры:

Статус населенного пункта

Доступ к объекту

Передаваемые имущественные права на земельный участок

Общая площадь (фактор масштаба)

Тип объекта

Наличие отопления

Наличие холодильных камер

Материал стен

Физическое состояние объекта

Наличие ГПМ

Функциональное назначение

Назначение частей промбазы

5.2.2.3. Выбор единиц сравнения

В качестве сравниваемой единицы использована стоимость единицы площади - тыс.руб. за 1 кв.м. общей площади помещений (что соответствует сложившейся практике на рынке аналогичной недвижимости).

5.2.2.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения

На день оценки Оценщик располагает необходимой информацией о сделках с аналогами (Источник - реестры риэлтерских агентств, указанные в таблице источники), сопоставимых с рассматриваемым объектом и предполагающих передачу права собственности. Как уже отмечалось, используемые сведения относятся к сделкам/предложениям, относящимся к тому же периоду времени, что и дата оценки, предполагают стандартные рыночные условия и не требует корректировки на объем передаваемых прав, время и условия продажи. Стоимость предложения / продажи аналогов включает в себя стоимость прав на использование занимаемых / застроенных земельных участков.

Сравнительный анализ приведен в таблице 5.4 Отчета

5.2.2.5. Обоснование значений корректировок

Для определения размера корректировки использованы аналитические данные "Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода."// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021"

Передаваемые права

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике. Корректировка не применялась.

Соответствие стандартным условиям финансирования

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике. Корректировка не применялась.

Соответствие стандартным условиям сделки

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике. Корректировка не применялась.

Дата продажи/предложения

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике. Корректировка не применялась.

Статус населенного пункта

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Статус населенного пункта объекта оценки - прочие населенные пункты,

аналога №1 - райцентры с развитой промышленностью,

аналога №2 - райцентры сельскохозяйственных районов,

аналога №3 - райцентры сельскохозяйственных районов.

Согласно данным "Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021", размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,71
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-22%)

к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-17%)

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-17%)

Местонахождение в пределах населенного пункта

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Доступ к объекту

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Передаваемые имущественные права на земельный участок

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Передаваемые имущественные права на земельный участок объекта оценки - долгосрочная аренда,

аналога №1 - собственность,

аналога №2 - собственность,

аналога №3 - собственность

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1", Лейфер Л.А., Н.Новгород, "Справочник оценщика недвижимости - 2022 Земельные участки. Часть 2", Лейфер Л.А., Н.Новгород размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 16%

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 16%

к аналогу №3 применена повышающая поправка в размере 16%

Общая площадь (фактор масштаба)

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Тип объекта

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Наличие отопления

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.
Наличие отопления объекта оценки - 57% - отапливаемый объект, 43% - неотапливаемый объект,
аналога №1 - неотапливаемый объект,
аналога №2 - неотапливаемый объект,
аналога №3 - 38% - неотапливаемый объект, 62% - отапливаемый объект.

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 11

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 17%
к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 17%
к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-1%)

Наличие холодильных камер

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.
Наличие холодильных камер объекта оценки - 57% - оборудован холодильными камерами, 43% - не оборудован холодильными камерами,
аналога №1 - не оборудован холодильными камерами,
аналога №2 - не оборудован холодильными камерами,
аналога №3 - не оборудован холодильными камерами.

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене (арендной ставке) сходного объекта, не оборудованного холодильными камерами	1,20	1,18	1,22

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 11%
к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 11%
к аналогу №3 применена повышающая поправка в размере 11%

Материал стен

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Физическое состояние объекта

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку:
Объект оценки - 57% - хорошее состояние (реконструированное)*, 43% - требует ремонта,
аналог №1 - удовлетворительное состояние,
аналог №2 - требует ремонта,
аналог №3 - удовлетворительное состояние.

Согласно данным источника "Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 148

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,62	0,78

Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-4%)

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 37%

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-4%)

Наличие ГИМ

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Функциональное назначение

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Назначение частей промбазы

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

5.2.2.6. **Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов**

Корректировка единиц сравнения для объектов-аналогов приведена ниже в таблице.

таблица 5.10

Параметры/аналог		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Исходная информация					
Источник информации			т. 8-987-120-35-00, https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/238586617 /	т. 8-917-077-27-06, https://www.avito.ru/urmaruy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1070_m_1064733301	т. 8-937-952-02-50, https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/271582208 /
Адрес		Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос. Большегорханское, д. Кумаши	Чувашская Республика, Канаш, ул.Фрунзе 6	Чувашская Республика, Урмарский р-н, пос. городского типа Урмары, Промышленная ул., 19А	Чувашская респ., Ядрин, ул. Энтузиастов, 4
Общая площадь, кв.м.	объект недв.1	1 366,7	1 351,3	1 070,0	1 300,0
	объект недв.2	999,8			
	объект недв.3	24,7			
	Итого:	2 391,2			

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Единица сравнения				
Цена предложения 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, тыс. руб.	-	4,65	4,25	3,82
Разница между максимальным и минимальным значениями (относительно максимального значения)	17,94%			
Поправки на объем передаваемых прав, условия продажи и финансирования				
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,65	4,25	3,82
Соответствие стандартным условиям финансирования	+	+	+	+
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,65	4,25	3,82
Соответствие стандартным условиям прямой продажи	+	+	+	+
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,65	4,25	3,82
Дата продажи/предложения	19 мая 2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		4,65	4,25	3,82
Поправки на местоположение				
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	райцентры с развитой промышленностью	райцентры сельскохозяйственных районов	райцентры сельскохозяйственных районов
корректировка, %		-22,00%	-17,00%	-17,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		3,63	3,53	3,17
Местонахождение в пределах населенного пункта	окраины городов, промзона	окраины городов, промзона	окраины городов, промзона	окраины городов, промзона
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		3,63	3,53	3,17
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		3,63	3,53	3,17
Поправки на различие в передаваемых правах на занимаемый земельный участок				
Размер занимаемого земельного участка, кв.м.	16 349,0	5 487,0	3 830,0	1 753,0
Средняя рыночная стоимость ЗУ, тыс.руб./кв.м.	220,000			
Передаваемые имущественные права на земельный участок	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
корректировка, %		16,00%	16,00%	16,00%
скорректированная стоимость ЗУ, тыс.руб.		255,200	255,200	255,200
Стоимость ЗУ, тыс.руб.		1400,28	977,42	447,37
Расчетная стоимость улучшений, тыс.руб.		3502,17	2797,84	3671,09
Расчетная стоимость улучшений, тыс.руб./кв.м.		2,59	2,61	2,82
Поправки на физические характеристики объекта				
Общая площадь (фактор масштаба)	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		2,59	2,61	2,82

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	отдельностоящий объект с земельным участком	отдельностоящий объект с земельным участком	отдельностоящий объект с земельным участком	отдельностоящий объект с земельным участком
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		2,59	2,61	2,82
Наличие отопления	57% - отапливаемый объект, 43% - неотапливаемый объект	неотапливаемый объект	неотапливаемый объект	38% - неотапливаемый объект, 62% - отапливаемый объект
корректировка, %		17,00%	17,00%	-1,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		3,03	3,06	2,80
Наличие холодильных камер	57% - оборудован холодильными камерами, 43% - не оборудован холодильными камерами	не оборудован холодильными камерами	не оборудован холодильными камерами	не оборудован холодильными камерами
корректировка, %		11,00%	11,00%	11,00%
скорректированная стоимость, руб.		3,37	3,40	3,10
Материал стен	кирпичный / бетонный (капитальный) объект	кирпичный / бетонный (капитальный) объект	кирпичный / бетонный (капитальный) объект	кирпичный / бетонный (капитальный) объект
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		3,37	3,40	3,10
Физическое состояние объекта	57% - хорошее состояние (реконструированное)*, 43% - требует ремонта	удовлетворительное состояние	требует ремонта	удовлетворительное состояние
корректировка, %		-4,00%	37,00%	-4,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		3,23	4,65	2,98
Наличие ГПМ	не обеспечен ГПМ	не обеспечен ГПМ	не обеспечен ГПМ	не обеспечен ГПМ
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		3,23	4,65	2,98
Функциональное назначение	универсальный производственно-складской	универсальный производственно-складской	универсальный производственно-складской	универсальный производственно-складской
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		3,23	4,65	2,98
Назначение частей промбазы	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		3,23	4,65	2,98
Результаты расчетов				
Суммарная корректировка, %	-	54,00%	82,00%	33,00%
Скорректированная стоимость единицы сравнения, тыс. руб./кв.м.	-	3,23	4,65	2,98

* - объект недв.1 был реконструирован в 2016 году и находится в хорошем состоянии, поэтому ему присвоено минимальное значение из расширенного интервала.

Проанализируем диапазон полученных результатов:

Среднее значение (функция СРЗНАЧ) : 3,62 тыс.руб./кв.м.

Стандартное отклонение (функция СТАНДОТКЛОН): 0,90 тыс.руб./кв.м.

Коэффициент вариации: 24,91%

Коэффициент вариации меньше критерияльного значения (33,33%). Полученные результаты могут быть использованы в дальнейших расчетах.

5.2.2.7. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

При согласовании используется метод придания весов полученным результатам, вес результата определен в зависимости от размера примененных корректировок (чем больше размер корректировок, тем меньше вес результата).

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Согласование результатов корректировки единиц сравнения приведено в таблица 5.11

таблица 5.11

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Сумма абсолютных значений корректировок аналога		54,00%	82,00%	33,00%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)		0,65	0,55	0,75
Весовой коэффициент аналога (с учетом размера примененных корректировок)		33,29%	28,17%	38,54%
Средневзвешенная стоимость единицы площади объекта оценки с учетом округления, тыс. руб./кв.м.		3,71		
Стоимость строений с учетом округления, тыс.руб		8 870,00		
Стоимость прав земельного участка с учетом округления, тыс. руб.		3 600,00		
Итоговая стоимость недвижимости с учетом округления, тыс. руб.		12 470,00		

Стоимость объекта оценки, полученная в результате расчетов сравнительным подходом составила:

12 470 000,00 рублей

Двенадцать миллионов четыреста семьдесят тысяч рублей 00 копеек

5.3. Доходный подход

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

5.3.1. Выбор методов расчета в рамках доходного подхода и отказа от его применения

Наиболее применимыми методами в рамках доходного подхода являются **Метод капитализации доходов** и **Метод дисконтирования денежных потоков**.

Метод капитализации дохода основан на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость собственности определяется настоящей стоимостью будущих выгод (стабильного дохода), которые данная собственность будет обеспечивать своему владельцу.

Процесс расчета стоимости методом капитализации дохода состоит из трех этапов:

- Сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.
- Прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды.
- Пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость методами капитализации.

Для капитализации будущих денежных потоков в настоящую стоимость применяются:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи.

Метод прямой капитализации основан на допущениях о том, что будущий доход будет поступать в виде регулярных одинаковых платежей в течение бесконечного периода времени. При этом настоящая стоимость бесконечного потока доходов рассчитывается делением величины чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи предполагает полный учет всех денежных потоков, поступающих от объекта оценки в течение определенного периода. Настоящая стоимость будущих денежных потоков определяется путем дисконтирования каждого потока соответствующей нормой дисконтирования. Формализуется данный метод в виде анализа дисконтированных денежных потоков или путем применения расчетных моделей капитализации по норме отдачи.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премия за риск + Вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность + Премии за

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска невозврата».

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала, и доступные для инвестора в качестве альтернативного вложения.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Особенностью **методов дисконтированных денежных потоков** и их главным достоинством является то, что они позволяют учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью.

В целом процедура определения стоимости недвижимости на основе метода дисконтирования денежного потока включает в себя, как правило, следующие этапы:

- Расчет денежного потока для каждого периода,
- Определение соответствующей ставки дисконта,
- Расчет остаточной стоимости,
- Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков, остаточной стоимости, их суммарное значение,
- Внесение заключительных поправок,
- Выполнение процедуры проверки

Расчеты стоимости можно производить как на номинальной (с учетом инфляции), так и на реальной (не учитывающей инфляцию) основе. Темпы инфляции определяются на основе анализа ретроспективных данных, анализа текущей рыночной ситуации и макроэкономического прогноза на ближайшие годы.

В качестве основополагающего для расчетов, принимается номинальный денежный поток в российских рублях с предполагаемым темпом инфляции на уровне последних лет.

При выборе длительности прогнозного периода, исходим из практического опыта, указывающего на то, что оптимальным для построения прогнозов является **5-летний период** (более длительный период вызывает трудности в прогнозировании и создании достаточно точных и объективных бизнес-планов, менее длительный – недостаточен для составления полной картины о доходности проекта, т.к. обычно предполагается период вложений, когда доходы минимальны или отсутствуют и период отдачи. Предполагается, что пятилетний период охватывает процесс от начала вложений до получения дохода полностью).

При составлении плана инвестиции учитывается необходимость проведения подготовительных ремонтных работ до начала использования объектов

Расчет ставки дохода может быть осуществлен указанным выше кумулятивным методом, а процесс дисконтирования следующим образом:

При проведении процедуры дисконтирования необходимо учитывать, как денежные потоки поступают во времени (в начале каждого периода, в конце каждого периода, равномерно в течение года, и т.д.)

Формула текущей стоимости получаемой в будущем денежной единицы имеет следующий вид:

для конца периода

$$PV = \frac{1}{(1+R)^n}$$

для середины периода

$$PV = \frac{1}{(1+R)^{(n-0.5)}}$$

где n - число периодов.

Техника дисконтирования предполагает также расчет стоимости реверсии или остаточной стоимости объекта.

Определение остаточной стоимости основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы от оцениваемого имущества стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные одноуровневые доходы.

Расчет стоимости в после прогнозный период может быть произведен несколькими методами в зависимости от планируемых изменений, которые вероятны в после прогнозный период. Существуют несколько методов расчетов, в том числе по ликвидационной стоимости; метод "предполагаемой продажи", модель Гордона и др.

Модель Гордона капитализирует годовой доход послепрогнозного периода показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны. Техника расчетов данным методом, естественно, аналогична расчетам методом капитализации.

Метод Дисконтирования денежных потоков применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

Обоснование сделанного выбора методики расчета - в таблице:

таблица 5.12

Наименование и описание, методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости оцениваемого объекта
Метод капитализации дохода (описание приведено выше)	Простота использования	Применим только при условии стабильности и постоянстве ожидаемых дохода	недостаточно данных для расчета арендной ставки/арендного дохода
Метод дисконтирования денежных потоков (описание приведено выше)	Позволяет расчеты при условии непостоянных (нестабильных) прогнозируемых доходах	Более сложен, требует большего количества исходных данных	

Расчет доходным подходом не проводился исходя из отсутствия предложений аренды объектов, подобных оцениваемому объекту недвижимости (см. раздел 4.3.3. Отдельные результаты анализа предложений по аренде недвижимости).

6. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

6.1. Описание процедуры согласования

Использованные в отчете методы расчета рыночной стоимости дали следующие результаты:

затратный подход -	<i>не применялся</i>	
сравнительный подход -	12 470 000,0	<i>рублей</i>
доходный подход -	<i>не применялся</i>	

6.2. Обоснование выбора использованных весов

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход не применялся.
2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Тем не менее можно считать, что данный подход будет иметь достаточный вес при решении об окончательной стоимости.
3. Доходный подход не применялся

Т.к. применялся только сравнительный подход, ему присваивается вес 100%.

6.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение.

Рыночная стоимость ОБЪЕКТА оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

12 470 000,00 *рублей*

Двенадцать миллионов четыреста семьдесят тысяч рублей 00 копеек

6.3.1. Распределение стоимости объекта оценки

таблица 6.1

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Единый объект недвижимости	12 470 000,00
в том числе:	
земельные участок	3 600 000,00
улучшения	8 870 000,00

В нижеследующей таблице проведено итоговое распределение рыночной стоимости объектов оценки с учётом присвоения каждому объекту соответствующих коэффициентов.

таблица 6.2

№	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Корректировка на площадь	Наличие холодильных камер	Физическое состояние объекта	Общий коэффициент приведения	Приведённая площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. без учёта технических характеристик, тыс.руб.	Итоговая стоимость улучшений, тыс.руб.
1	комплекс по выращиванию шампиньонов	1 366,7	1,08	1,30	1,15	1,61	2 206,7	3,02	6 670,00
2	здание производственного цеха	999,8	1,12	1,00	0,62	0,69	694,3		2 100,00
3	весовая	24,7	1,84	1,00	0,70	1,29	31,8		100,00
ИТОГО (с учётом округления):		2 391,2					2 932,7		8 870,00

Источник определения коэффициентов: "Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов: корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021"

6.4. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость ОБЪЕКТА оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

12 470 000,00 рублей

Двенадцать миллионов четыреста семьдесят тысяч рублей 00 копеек

в т.ч. НДС*, руб.

2 078 333,34 рублей

Два миллиона семьдесят восемь тысяч триста тридцать три рубля 34 копейки

в том числе (распределение согласно табл.5.7 и 6.2):

таблица 6.3

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	в т.ч. НДС*, руб
1	комплекс по выращиванию шампиньонов, в т.ч.:	1 366,70	6 670 000,00	1 111 666,67
	- система видеонаблюдения	-	73 370,00	12 228,33
	- система вентиляции	-	280 140,00	46 690,00
	- система пожаротушения	-	200 100,00	33 350,00
2	здание производственного цеха	999,80	2 100 000,00	350 000,00
3	весовая	24,70	100 000,00	16 666,67
4	земельный участок (право аренды)	16 349,00	3 600 000,00	600 000,00
ИТОГО			12 470 000,00	2 078 333,34

* - возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

Оценщик  Кудряшов Д.Г.

Директор ООО "РЦПОиЭ"
Руководитель регионального представительства
Ассоциации "Саморегулируемая организация
оценщиков" ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

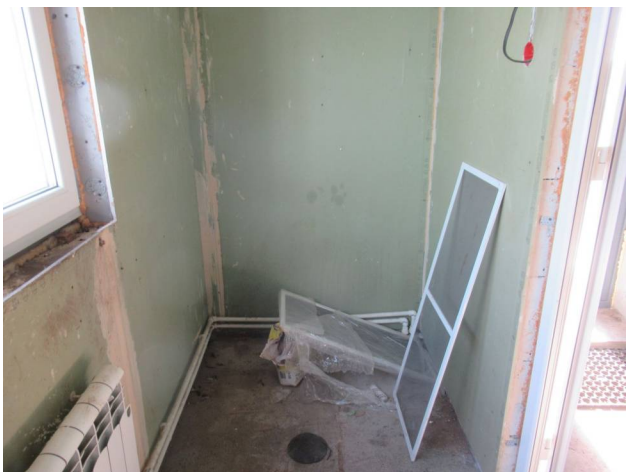
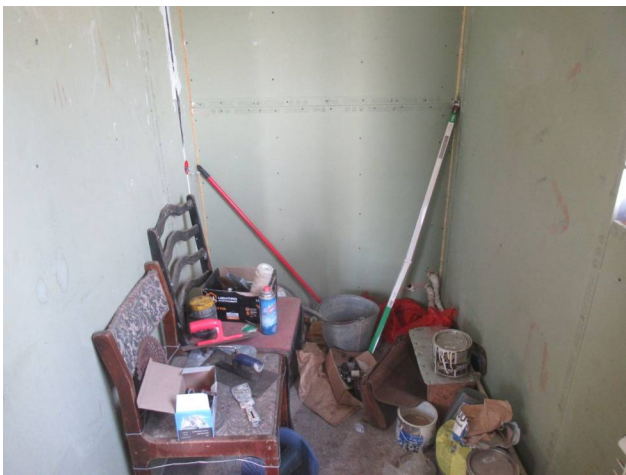
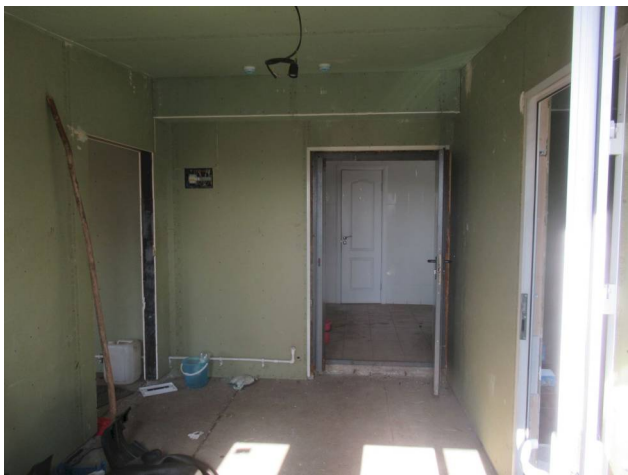


 Кудряшов Д.Г.

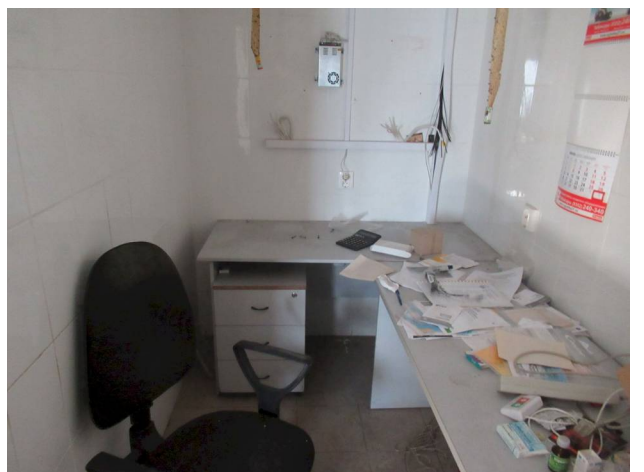
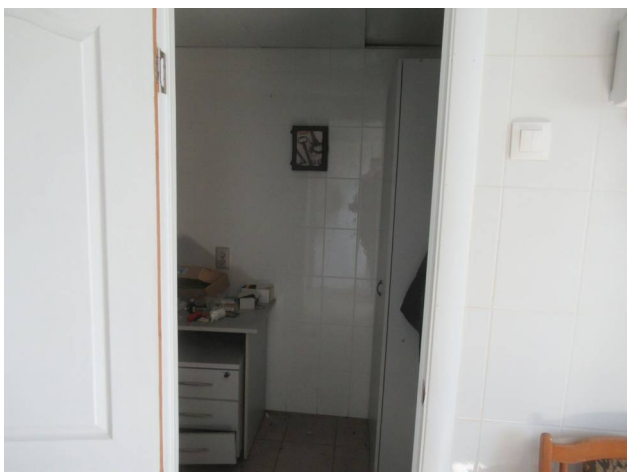
**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ
ДОКУМЕНТОВ для оценки недвижимого имущества
(устанавливающие количественные и качественные
характеристики объекта оценки; правоустанавливающие и
правоподтверждающие документы; документы технической
инвентаризации; заключения специальных экспертиз; другие
документы по объекту оценки)**

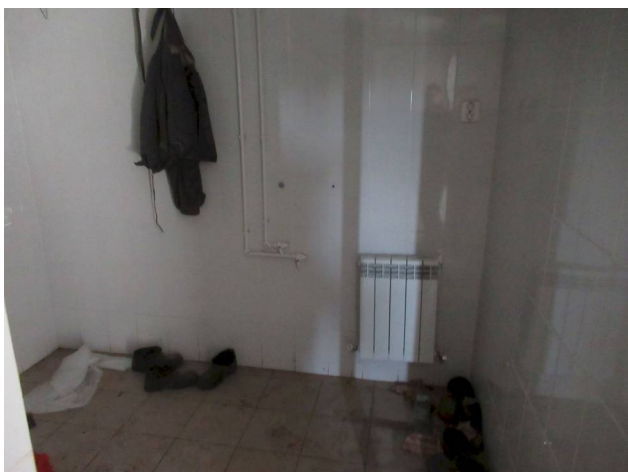
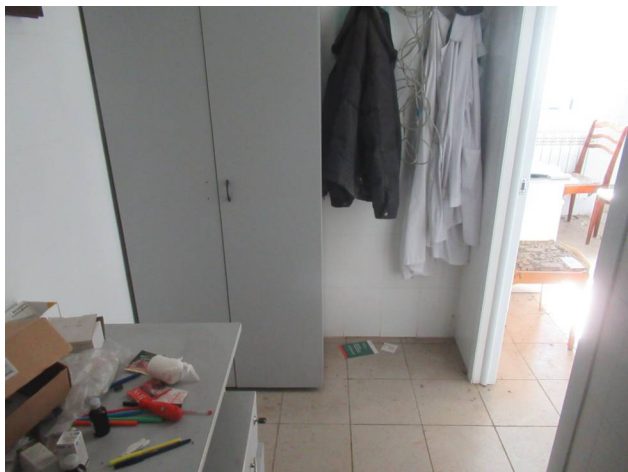
Объект недвижимости 1 - комплекс по выращиванию шампиньонов, с кад.№ 21:09:200101:461





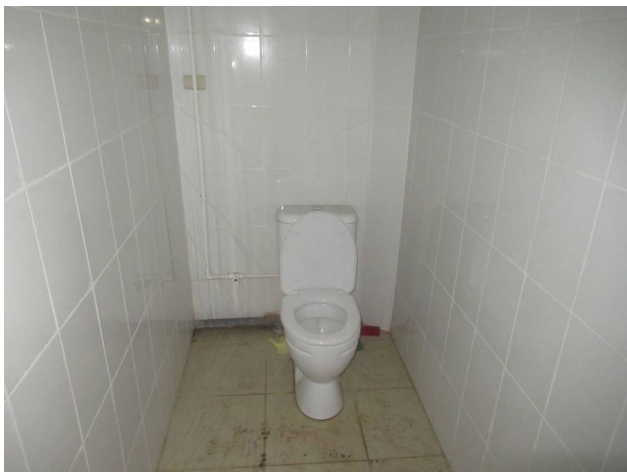






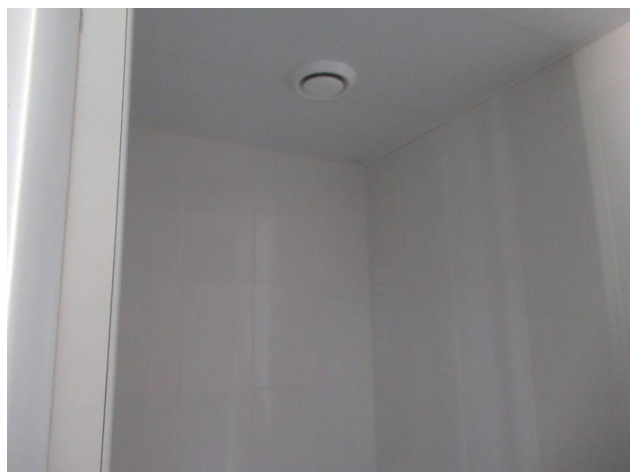




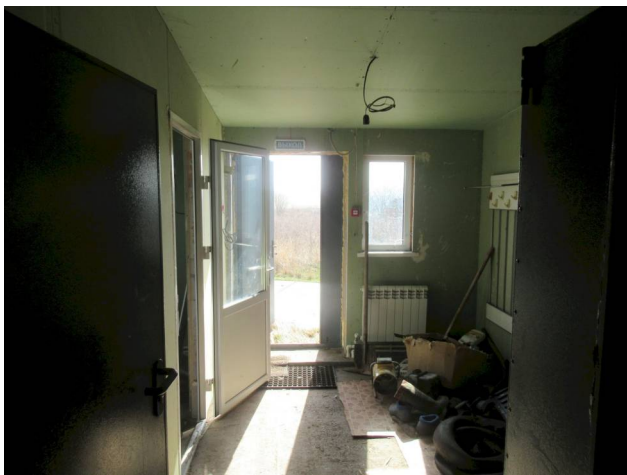












5836

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 05.01.2017

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) объекта:	номер	21:09:200101:461
Объект недвижимости:	комплекс по выращиванию шампиньонов, назначение: нежилое здание, площадь 1 366, 7 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, Вурнарский р-н, Большегорханское с/пос., д.Кумаши	
Состав недвижимости:	объекта	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Базис", ИНН: 2130116472, ОГРН: 1132130003180
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 21-21-04/003/2013-353 от 27.04.2013
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2013
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Базис"

Государственный регистратор

Лыскова Л. П.
(фамилия, инициалы)





ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИ
ВАРНАР РАЙОНĔ
МĀН ТУРХАН ЯЛ ПОСЕЛЕНИЙĔН
АДМИНИСТРАЦИЙĔ

Кому: директору ООО «Базис»
А.Л.Борисову по адресу: 428000,
Чувашская Республика
г.Чебоксары, пр.Ленина, ба,помещение 3

ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА
ВУРНАРСКИЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ
БОЛЬШЕТОРХАНСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ

429201, Чувашская Республика, Вурнарский район,
д. Большие Торханы, ул. Советская, д. 2,
тел/факс. 8(83537) 61-8-22,
E-mail: sa0-bigtorhany@.cap.ru
06 мая 2014 года № 03

№ RU21504304-03/2014

РАЗРЕШЕНИЕ на реконструкцию

Администрация Большеторханского сельского поселения Вурнарского района Чувашской Республики руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает на реконструкцию склада, находящегося на территории земельного участка с кадастровым номером 21:09:420201:2

проектируемый объект производственного назначения по выращиванию шампиньонов имеет размеры в плане:
общая площадь здания: 1283,61 м.кв, строительный объем зданий: - 6750,5 куб.м количество этажей -1,
общая площадь земельного участка: 1,6349 га.
расположенного по адресу: Чувашская Республика, Вурнарский район, Большеторханское с/пос., дер. Кумаши.

Срок действия настоящего разрешения - до

"31" декабря 2014 г.

Глава Большеторханского
сельского поселения Вурнарского района
Чувашской Республики

/О. В. Григорьев./

(должность уполномоченного
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

06 мая 2014 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до "31" июля 2015 г.

Глава Большеторханского
сельского поселения

О.В.Григорьев

(должность уполномоченного
сотрудника органа,
осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

15 декабря 2014 г.

М.П.



ЧАВАШ РЕСПУБЛИКИ
ВАРНАР РАЙОНĔ
МĔН ТУРХАН ЯЛ ПОСЕЛЕНИЙĔН
АДМИНИСТРАЦИЙĔ

ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА
ВУРНАРСКИЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ
БОЛЬШЕТОРХАНСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ

429201, Чувашская Республика, Вурнарский район,
д. Большие Торханы, ул. Советская, д. 2,
тел/факс. 8(83537) 61-8-22,
E-mail: sao-bigtorhany@.cap.ru
от 12 декабря 2016 г. № 1

Кому ООО «Базис»

(наименование застройщика)

428000, Чувашская Республика,

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

г. Чебоксары

ул. пр. Ленина д.ба, помещение 3

его почтовый индекс и адрес

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 12 декабря 2016 г.

№ 21-09-1-2016г.

1. Администрация Большеторханского сельского поселения Вурнарского района
Чувашской Республики разрешает:

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или
органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию,

Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")
в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской
федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного,
реконструированного объекта капитального строительства; линейного
объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав
линейного объекта; завершеного работами по сохранению объекта
культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие
характеристики надежности и безопасности объекта* (4),

комплекса по выращиванию шампиньонов (кадастровый номер 21:09:200101:461)

(наименование объекта (этапа)

капитального строительства

* (5)

в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)
расположенного по адресу: Чувашская Республика, Вурнарский район, д. Кумаши
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с
государственным адресным

* (6)

реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении
адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером* (7):
21:09:420201:2

строительный адрес* (8): Чувашская Республика, Вурнарский район, Большегорханское с/пос, дер. Кумаши
 В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на реконструкцию, N RU21504304-03/2014, дата выдачи 06 мая 2014 года, орган, выдавший разрешение на реконструкцию: Администрация Большегорханского сельского поселения Вурнарского района Чувашской Республики.* (9)

II. Сведения об объекте капитального строительства*(10)

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		
в том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м	1283,61	1366,7
Площадь нежилых помещений	кв. м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий, сооружений*(11)	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1 Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество помещений			
Вместимость			
Количество этажей			
в том числе подземных			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели*(12)			
2.2 Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м		
Количество этажей	шт.		
в том числе подземных			
Количество секций	секций		
Количество квартир/общая площадь, всего в том	шт./кв. м		

1-комнатные			
2-комнатные	шт./кв. м		
3-комнатные	шт./кв. м		
4-комнатные	шт./кв. м		
более чем 4-комнатные	шт./кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты	шт.		
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
Иные показатели*(12)			

3. Объекты производственного назначения

Наименование объекта капитального строительства, в соответствии с проектной документацией:

Тип объекта			
Мощность			
Производительность			
Сети и системы инженерно-технического обеспечения			
Лифты			
Эскалаторы	шт.		
Инвалидные подъемники	шт.		
Материалы фундаментов			
Материалы стен		монолит	монолит
Материалы перекрытий		смешанные	смешанные
Материалы кровли		Металлоконструкция	Металлоконструкция
Иные показатели*(12)		профнастил	профнастил

4. Линейные объекты

Категория (класс)			
Протяженность			
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)			
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб			
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи			
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность			
Иные показатели*(12)			

5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов*(13)

Класс энергоэффективности здания			
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/м2		
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций			
Заполнение световых проемов			

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана **Технический план здания от 08.12.2016г., кадастровый инженер: Михайлов Александр Николаевич, № квалификационного аттестата 21-15-16 от 25.06.2015г. выдан Министерством имущественных и земельных отношений Чувашской Республики, внесение сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров 13.07.2015г. *(1 4).**

Глава администрации
Большеторханского сельского
поселения

(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на ввод объекта в
эксплуатацию)



(подпись)

О.В.Григорьев

(расшифровка
подписи)

"12" декабря 2016 г.

М.П.

*(1) Указываются:

- фамилия, имя, отчество (если имеется) гражданина, если основанием для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является заявление физического лица;
- полное наименование организации в соответствии со статьей 54 Гражданского кодекса Российской Федерации, если основанием для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является заявление юридического лица.

*(2) Указывается дата подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

*(3) Указывается номер разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, присвоенный органом, осуществляющим выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, который имеет структуру А-Б-В-Г, где:

А - номер субъекта Российской Федерации, на территории которого планируется к строительству (реконструкции) объект капитального строительства (двухзначный).

В случае, если объект расположен на территории двух и более субъектов Российской Федерации, указывается номер "00";

3-1310

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской
Республике – Чувашии

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	3

"28" декабря 2016 г. № 21/301/16-430189	
Кадастровый номер:	21:09:200101:461
Номер кадастрового квартала:	21:09:420201
Предыдущие номера:	P09/10109/4-Б
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	04.09.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большеторханское, д Кумаши		
2	Основная характеристика:	площадь	1366.7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	комплекс по выращиванию шампиньонов		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Смешанные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1999		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1727727.47		
9	Система координат:	СК кадастрового округа		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	21:09:420201:2		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах: Михайлов Александр Николаевич, 21-15-16, ООО "Рубикон М", 08.12.2016 г.			
13	Особые отметки:	общая площадь здания с кадастровы № 21:09:200101:461 изменена в результате возведения пристроя в 2016 году		
14	Дополнительные сведения:			
	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Заместитель директора - главный технолог	Н. Н. Александрова
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

Начальник отдела

28 ДЕК 2016

НИКОЛАЕВА Н И



Сведения о сертификате ЭП лица, подписавшего электронный документ:
Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике - Чувашии
S/N: 1a 1b 28 dd 00 06 00 00 2b 2b
Александрова Нина Николаевна
Действителен: с 30 ноября 2016 г. до 28 марта 2018 г.
Издатель: УЦ ФГБУ «ФКП Росреестра»

Сведения о сертификате ЭП лица,
подписавшего электронный документ
Выдан ФГУ «ФКП Росреестр»
по Чувашской Республике - Чувашии
S/N: 1a 1b 28 0d 00 06 00 00 2b 2b
Александрова Инна Николаевна
Действителен с 30 ноября 2016 г. до 28 марта 2018 г.
Издатель: УЦ ФГУ «ФКП Росреестр»

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

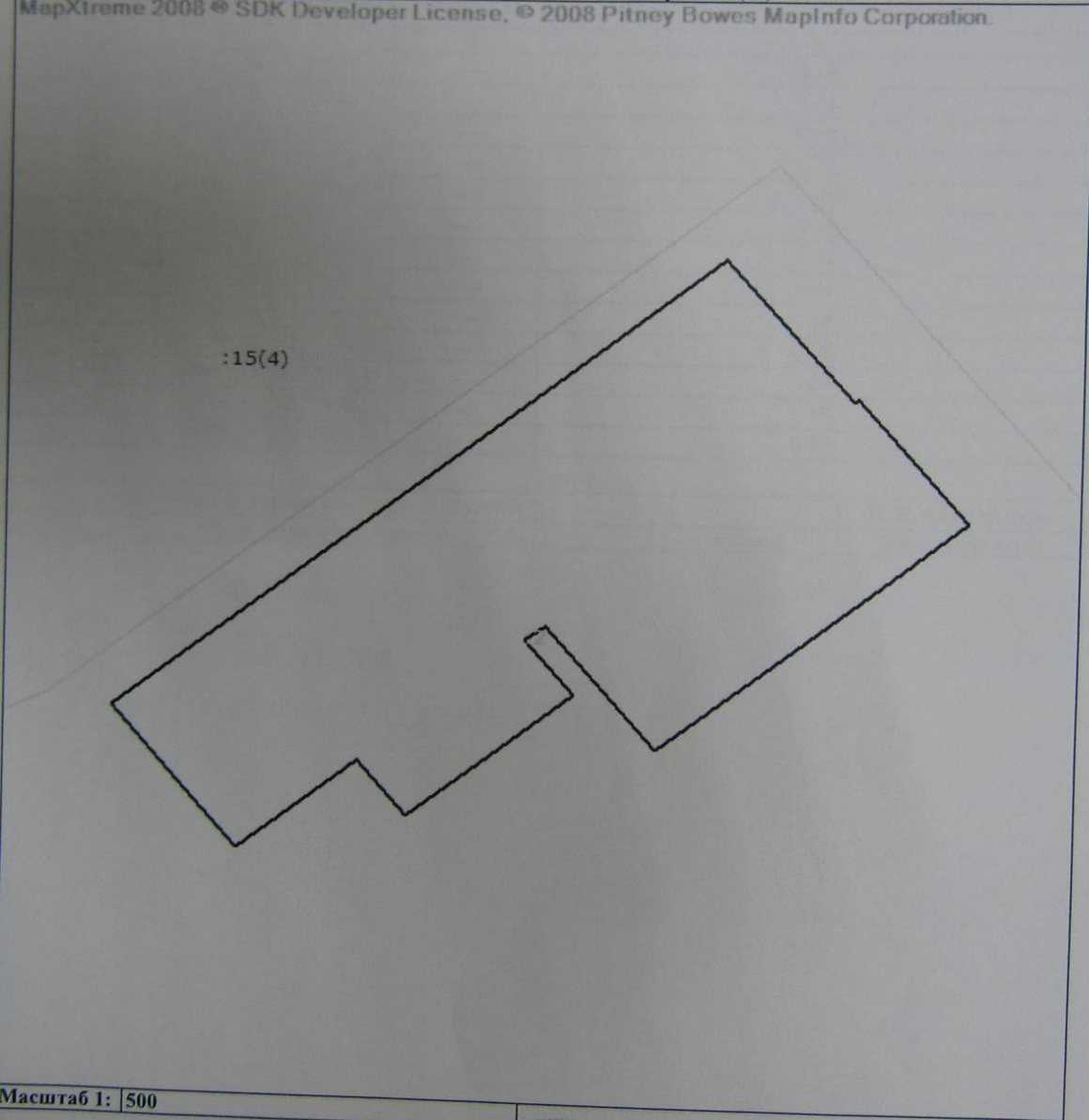
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов: 3

"28" декабря 2016 г. № 21/301/16-430189
Кадастровый номер: 21:09:200101:461

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.



Масштаб 1: 500

Заместитель директора - главный технолог (полное наименование должности)	М.П.	Н. Н. Александрова (инициалы, фамилия)
---	------	---

Начальник отдела

28 ДЕК 2016

НИКОЛАЕВА Н И 16:00



Сведения о сертификате ЭП лица,
подписавшего электронный документ
Фискал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Чувашской Республике - Чувашии
S/N: 1a 1b 28 dd 00 06 00 00 2b 2b
Александрова Нана Николаевна
Действителен с 30 ноября 2016 г. до 28 марта 2018 г.
Издатель: УЦ ФГБУ «ФКП Росреестра»

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

КВ.3

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3

"28" декабря 2016 г. № 21/301/16-430189

Кадастровый номер: 21:09:200101:461

Перечень координат характерных точек контура

Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	345003.64	1217369.21	—	0.10
1.2	345042.48	1217415.96	—	0.10
1.3	345030.65	1217425.82	—	0.10
1.4	345030.88	1217426.10	—	0.10
1.5	345020.49	1217434.77	—	0.10
1.6	345000.96	1217411.34	—	0.10
1.7	345011.35	1217402.68	—	0.10
1.8	345010.07	1217401.14	—	0.10
1.9	345005.46	1217404.98	—	0.10
1.10	344994.88	1217392.30	—	0.10
1.11	344999.49	1217388.45	—	0.10
1.12	344991.73	1217379.14	—	0.10
1.1	345003.64	1217369.21	—	0.10

Заместитель директора - главный технолог (полное наименование должности)	М.П.	Н. Н. Александрова (инициалы, фамилия)
	(подпись)	

Начальник отдела

28 ДЕК 2016

НИКОЛАЕВА Н И 16:00



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:

Изменением сведений о кадастровом номере земельного участка, в пределах которого расположено здание, номере кадастрового квартала, в пределах которого расположено здание, наименовании здания, материале наружных стен здания, площади здания с кадастровым номером 21:09:200101:461

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

ООО "Базис" (ОГРН: 1132130003180, ИНН: 2130116472)

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Михайлов Александр Николаевич

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 21-15-16

Контактный телефон 88353727470, 89033893962

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 429220, Чувашская Республика - Чувашия, Вурнарский р-н, Вурнары пгт, К.Маркса ул 15; vur1_kadastr@cbx.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "Рубикон М" (429220, Чувашская Республика - Чувашия, Вурнарский р-н, Вурнары пгт, К.Маркса ул 15)

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 8 декабря 2016 г.

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Кадастровый план территории	№ 21/301/10-33088 от 25 октября 2010 г., документ выдан ФГУ "ЗКП" по ЧР
2	Разрешение на реконструкцию	№ RU21504304-03/2014 от 6 мая 2014 г., документ выдан Администрация Большегорханского сельского поселения Вурнарского района ЧР
3	Проектная документация	№ 19-П/2013-3-АР от 1 января 2013 г., документ выдан ООО "Управление Строительными Проектами"

2. Сведения о геодезической основе кадастра, использованной при подготовке технического плана
Система координат МСК-21

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 2 декабря 2016 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ОМС-10-203, ОМС-10-203	2 класс	344 806,51	1 215 032,78	сохранился	сохранился	сохранился

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS-аппаратуры «S82-V» №82846117108083	Номер: 49642-12 Срок действия: 29.12.2016	КИ №9050514 КИ №9050515

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
—	—

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
—	1-12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

2. Точность определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mт), м
1	2	3
—	1-12	$\sqrt{(0,01^2 + 0,1^2)} = 0,10$

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mт), м
1	2	3	4
—	—	—	—

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mт), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
—	1	345 003,64	1 217 369,21	0,10
	2	345 042,48	1 217 415,96	0,10
	3	345 030,65	1 217 425,82	0,10
	4	345 030,88	1 217 426,10	0,10
	5	345 020,49	1 217 434,77	0,10
	6	345 000,96	1 217 411,34	0,10
	7	345 011,35	1 217 402,68	0,10
	8	345 010,07	1 217 401,14	0,10
	9	345 005,46	1 217 404,98	0,10
	10	344 994,88	1 217 392,30	0,10
	11	344 999,49	1 217 388,45	0,10
	12	344 991,73	1 217 379,14	0,10
—	1	345 003,64	1 217 369,21	0,10

Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	21:09:200101:461
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—

3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	21:09:420201:2
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	21:09:420201
5	Адрес здания	—
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Описание местоположения здания	—
	Иное описание местоположения здания	—
6	Назначение здания	—
7	Наименование здания	комплекс по выращиванию шампиньонов
8	Количество этажей здания	—
	в том числе подземных	—
9	Материал наружных стен здания	Смешанные
10	Год ввода здания в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства здания	—
11	Площадь здания (Р), м ²	1 366,7

Заключение кадастрового инженера

При проведении кадастровых работ кадастровым инженером установлено, что здание в отношении которого проводятся данные работы имеет адрес: Чувашская Республика, Вурнарский район, д. Кумаши и расположено на земельном участке с кадастровым № 21:09:420201:2, который по сведениям ГКН имеет адрес: Чувашская Республика, Вурнарский район, Большегорханское сельское поселение.

В результате проведения кадастровых работ установлено, что общая площадь здания с кадастровым № 21:09:200101:461 изменена в результате возведения пристроя в 2016 году.

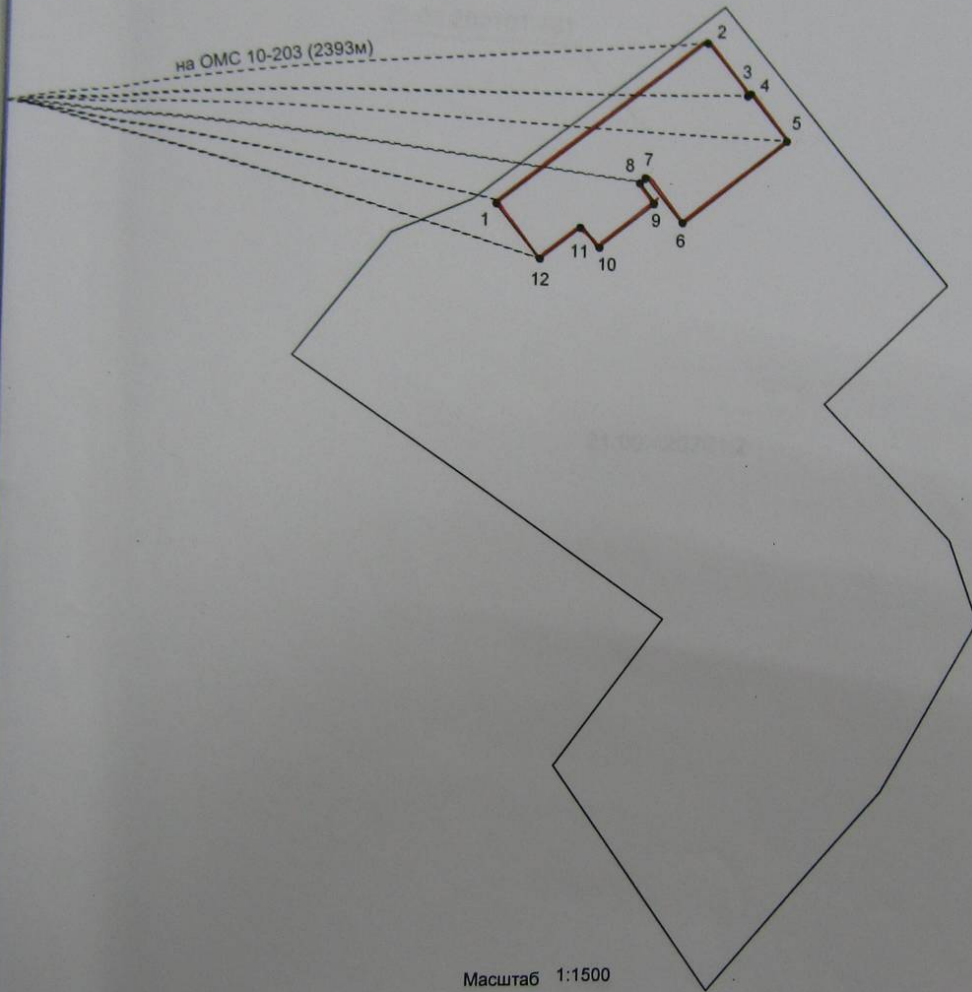
Кадастровый инженер Михайлов Александр Николаевич, является членом саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» А СРО «Кадастровые инженеры» с 20.06.2016г., реестровый № 7042.

Имеются небольшие отклонения от проектной документации в части общей площади реконструированного здания. Данное отклонение не влияет на прочностные и эксплуатационные характеристики реконструированного здания.

Схема геодезических построений



на ОМС 10-203 (2393м)



Масштаб 1:1500

Условные обозначения и знаки



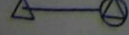




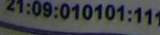
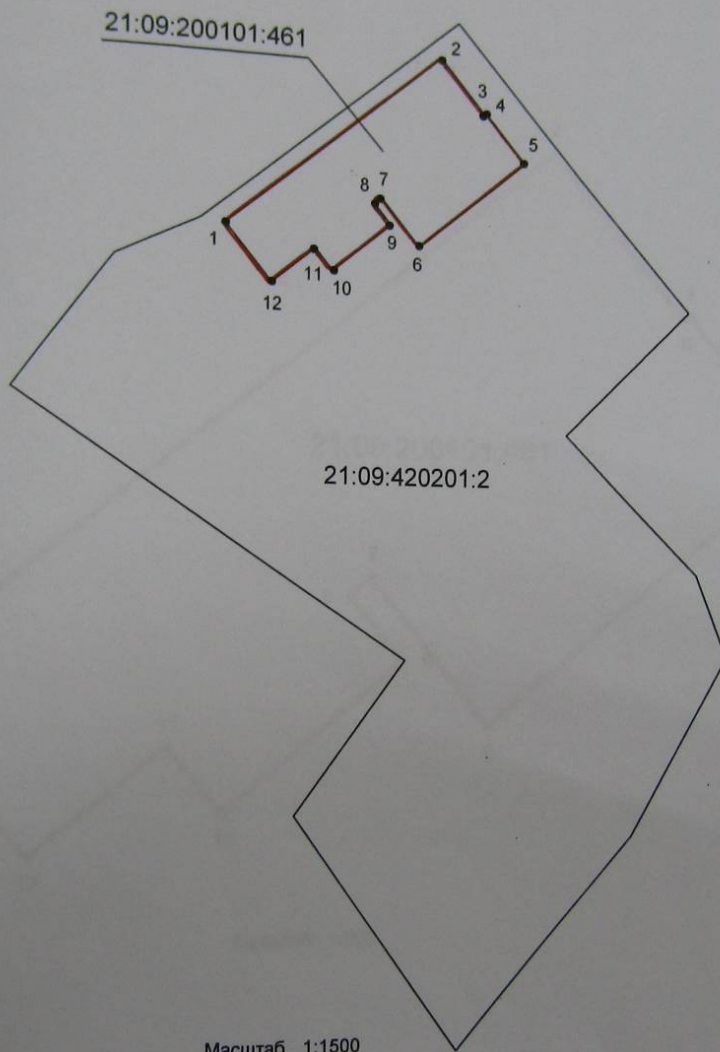
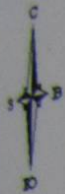
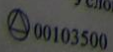
-  00103500 - базовая станция при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)
-  1001 - точки мобильной станции при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)
-  - опорные вектора при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)
-  - троектория движения мобильного приемника при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)
-  - вновь образованная часть контура здания
-  - Граница земельного участка
-  1 - Характерная точка контура здания и её номер
-  21:09:010101:111 - Кадастровый номер земельного участка

Схема расположения здания (части здания) на земельном участке



Масштаб 1:1500

Условные обозначения и знаки



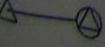
00103500

- базовая станция при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)



1001

- точки мобильной станции при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)



- опорные вектора при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)



- троектория движения мобильного приемника при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)



- вновь образованная часть контура здания



- Граница земельного участка

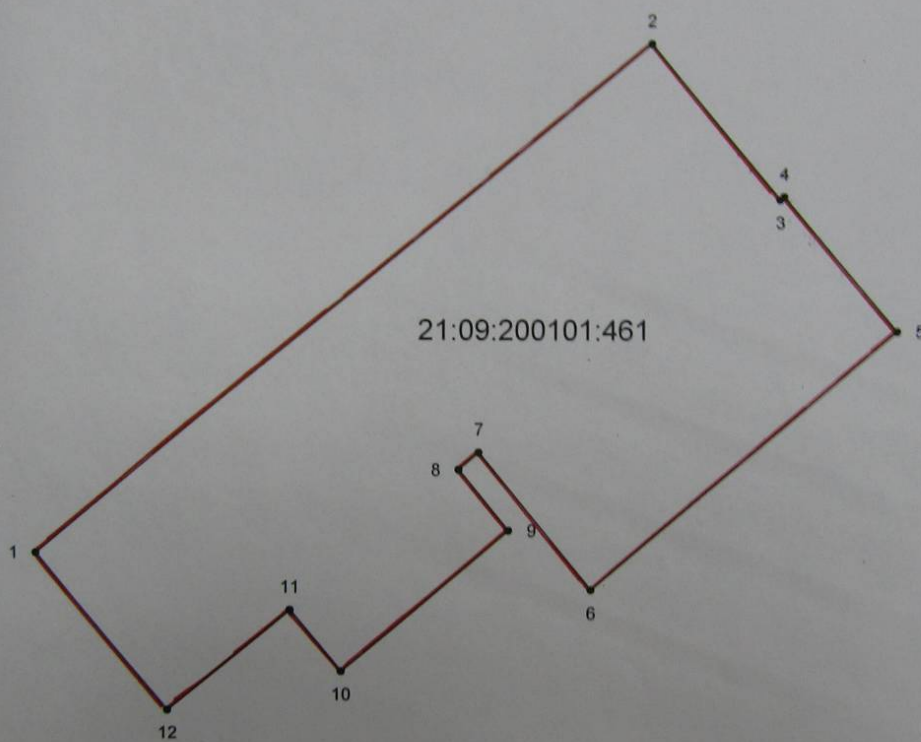
• 1

- Характерная точка контура здания и её номер

21:09:010101:111

- Кадастровый номер земельного участка



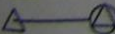
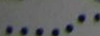
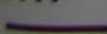
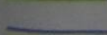

Чертеж контура здания (части здания)



21:09:200101:461

Масштаб 1:500

Условные обозначения и знаки

-  00103500 - базовая станция при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)
-  1001 - точки мобильной станции при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)
-  - опорные вектора при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)
-  - троектория движения мобильного приемника при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)
-  - вновь образованная часть контура здания
-  - Граница земельного участка
-  1 - Характерная точка контура здания и её номер
- 21:09:010101:111 - Кадастровый номер земельного участка

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью 8
на восемнадцати листах
Подпись [Handwritten Signature]
Ф.И.О. Михайлов
Александр Николаевич
№ 21-15-16

**Объект недвижимости 2 - здание производственного цеха, с
кад.№ 21:09:200101:460**









СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Чувашской Республике

Дата выдачи:

"27" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Базис", ИНН: 2130116472, ОГРН: 1132130003180, дата гос. регистрации: 25.02.2013, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Чебоксары, КПП: 213001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Чувашская Республика, г. Чебоксары, просп. Ленина, д.6а, пом.3

Вид права: Собственность

Объект права: Здание производственного цеха, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 999,78 кв.м, инв.№ Р09/10109/4-А, лит. А; А1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика, Вурнарский р-н, д.Кумаши

Кадастровый (или условный) номер: 21-21-04/023/2012-334

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 21-21-04/003/2013-351

Регистратор

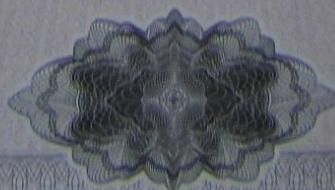
Леонтьева Т. П.

М.П.



21 АД

822098



Муниципальное унитарное предприятие
«Вурнарское бюро технической инвентаризации»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на одноэтажное железобетонное, обшитое оцинкованным железом,
нежилое здание (лит. А) с одноэтажным кирпичным пристроем
(лит. А1)

наименование объекта : Здание производственного цеха (лит. А;А1)

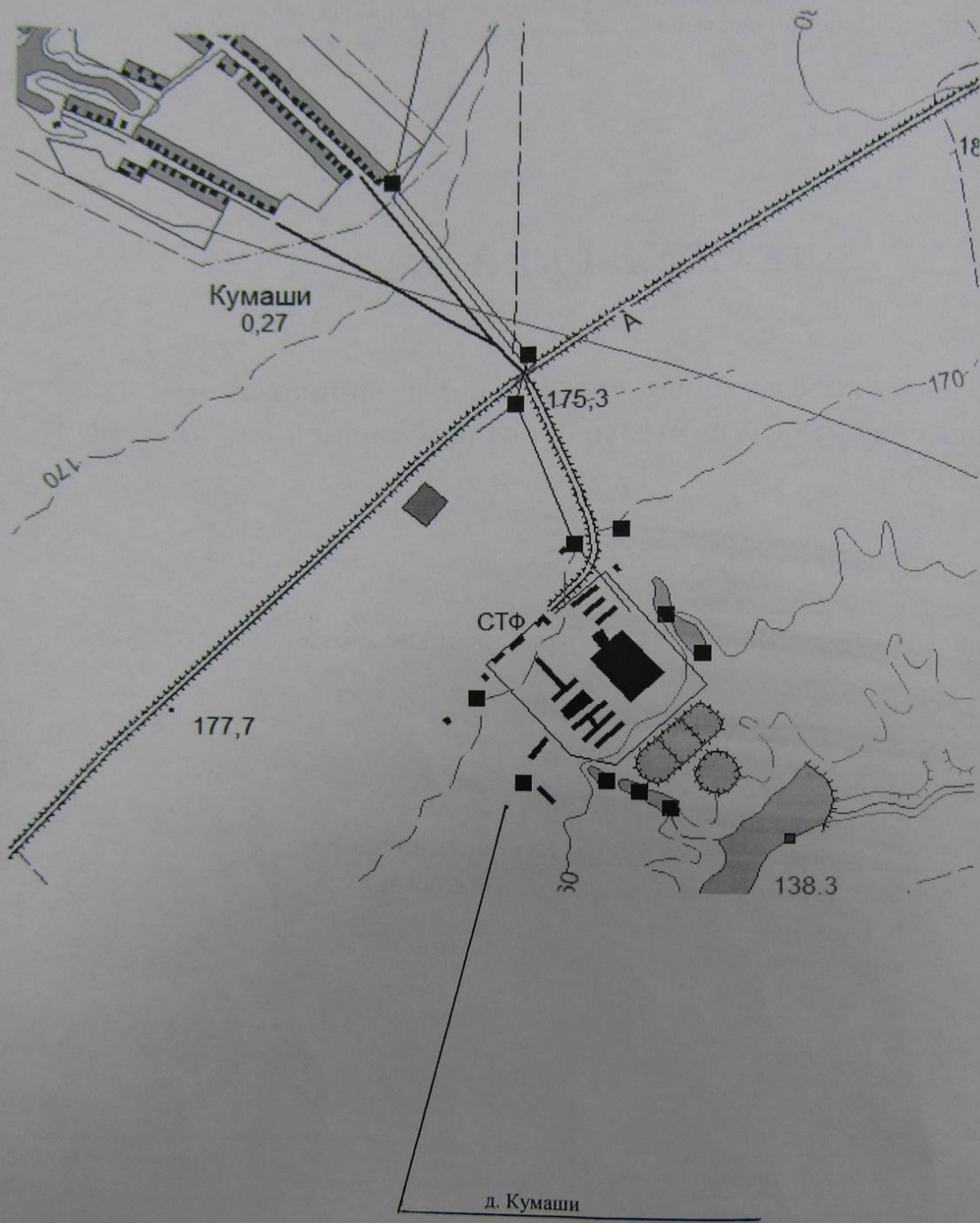
Адрес (местоположение) объекта

Чувашская Республика Вурнарский район
Большеторханское сельское поселение
д. Кумаши

Наименование учетного органа	МУП «Вурнарское БТИ»
Инвентарный номер	Р09/10109/4-А
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 02 марта 2012 г.

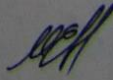
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
М 1:5000



№ п/п	
1	Сит
2	Обл
3	Сое
4	Све
5	Пла
6	Бла
7	Эке
8	Поз
9	При

1	Назв
2	Год
3	Общ
4	Числ
5	Числ

Адрес
Инвентарный
Кадастровый
Литера

Исполнитель:  / Ермолаев А.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Ситуационный план М 1:5000	2
2	Общие сведения	3
3	Состав объекта	4
4	Сведения о правообладателях объекта	5
5	План земельного участка	6
6	Благоустройства объекта	7
7	Экспликация к поэтажному плану	8
8	Поэтажный план	9
9	Приложения №№ 1; 2; 3; 4	10

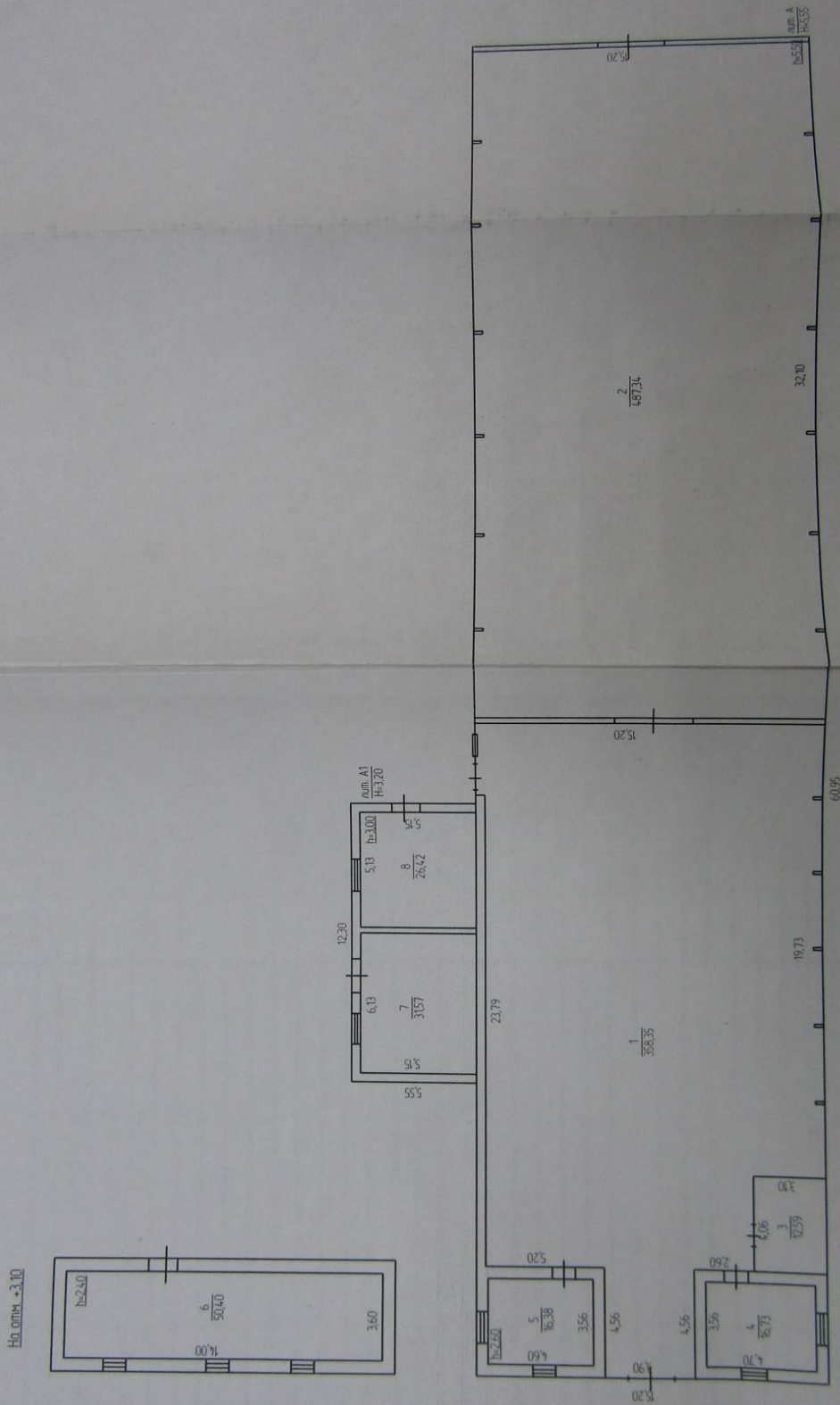
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	нежилое
2	Год постройки	1997
3	Общая площадь	999,78
4	Число этажей надземной части	1
5	Число этажей подземной части	-

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

7. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ: МУП "Вурнарское БТИ"		Поэтажный план	
Исполнитель	Ермолаев А.Н.	Подпись	<i>[Signature]</i>
Дата	02.03.12 г.	Адрес объекта	Чувашская Республика Вурнарский район д. Кумашит
Лист 1	Листов 2	Масштаб	1:200

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа объекта

Литера **А** Год постройки **1997** Число этажей **один**
 Год реконструкции **Группа капитальности II**
 (капитального ремонта)

Номер п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес констр. элем. после применения цен. коэффициента	Износ в %	% износа к строению (гр7хгр8)/100	Текущие изменения		
									Изменение в		
									201_г.	201_г.	201_г.
1	Фундамент	сборный железобетонный, бетонный	искривление горизонтальных линий цоколя	11	1	11	30	3,30			
2	а) стены и их наружная отделка	железобетонные арки, тесовая обрешетка, обшитая оцинкованным железом, кирпичные	заметный перекося стен	28	1	28	30	8,40			
	б) перегородка	кирпичные, а/ц шифер	трещины на поверхности								
3	Перекрытия	чердачное	трещины в плитах	11	1	11	30	3,30			
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша	оцинков. железо	свищи и пробоины	9	1	9	30	2,70			
5	Полы	бетонные, дощатые, плитки	стирание поверхности в ходовых местах	4	1	4	35	1,40			
6	Проемы	оконные	оконные переплеты разошлись	6	1	6	30	1,80			
		дверные	коррозия деталей дверных полотен								
7	Отделка	внутренняя	отставание или отбитые места	8	1	8	25	2,00			
		наружная									
8	Сан. и электротех. устройства	отопление	автономное	потеря эластичности изоляции проводов	18	1	18	30	5,40		
		водопровод	автономный								
		канализация	автономная								
		г. водоснабжение	-								
		ванны	-								
		электроосвещение	проводка открытая								
		радио	-								
		телефон	-								
вентиляция	-										
газоснабжение	сетевое										
9	Прочие работы	разные	повреждения	5	1	5	35	1,75			

Итого: 100 x 100,00 x 30,05 x

% износа, приведенной к 100 по формуле: $\frac{\text{удельный вес (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ % износа на 2012 г. = 30 (Тридцать)
 % износа на 201_г.
 % износа на 201_г.

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа объекта

один

II

Литера А1
 Год реконструкции (капитального ремонта)

Год постройки 1997

Число этажей один

Группа капитальности III

% износа к строению (гр7хгр8)/100	Текущие изменения			
	Изменение в			
	201 г.	201	201	201
3,30				
8,40				
3,30				
2,70				
1,40				
1,80				
2,00				
5,40				
1,75				

№	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес констр. элем. после применения цен. коэффициента	Износ в %	% износа к строению (гр7хгр8)/100	Текущие изменения			
									Изменение в %			
									201 г.	201	201	201
1	Фундамент	бетонный	искривление горизонтальных линий цоколя	11	0,67	7,37	30	2,21				
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородка	кирпичные	ослабление кирпичной кладки	28	0,67	18,76	30	5,63				
3	Перекрытия чердачное междуэтажное над подвальное	деревянные		11	1	11	30	3,30				
4	Крыша	оцинков. железо		9	1	9	30	2,70				
5	Полы	бетонные, дощатые, плитка	выбоины, местами отставания от основания	4	1	4	25	1,00				
6	Проемы оконные дверные	двойные: 1)глухие, 2)створные простые	коррозия деталей дверных полотен	6	1	2	30	0,60				
7	Отделка внутренняя наружная	штукатурка, побелка	отставание или отбитые места	8	1	8	30	2,40				
8	Сам. и электротех. устройства отопление водопровод канализация г. водоснабжение ванны электроосвещение радио телефон вентиляция газоснабжение	автономное автономный автономная - - проводка открытая - - - сетевое	потеря эластичности изоляции проводов	18	1	2	30	0,60				
9	Прочие работы	разные		5	1	5	35	1,75				

Итого: 100 x 67,13 x 20,19 x

% износа, приведенной к 100 по формуле:

$$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$

% износа на 2012 г. = 30 (Тридцать)
 % износа на 201_ г.
 % износа на 201_ г.

30,05 x
 30 (Тридцать)

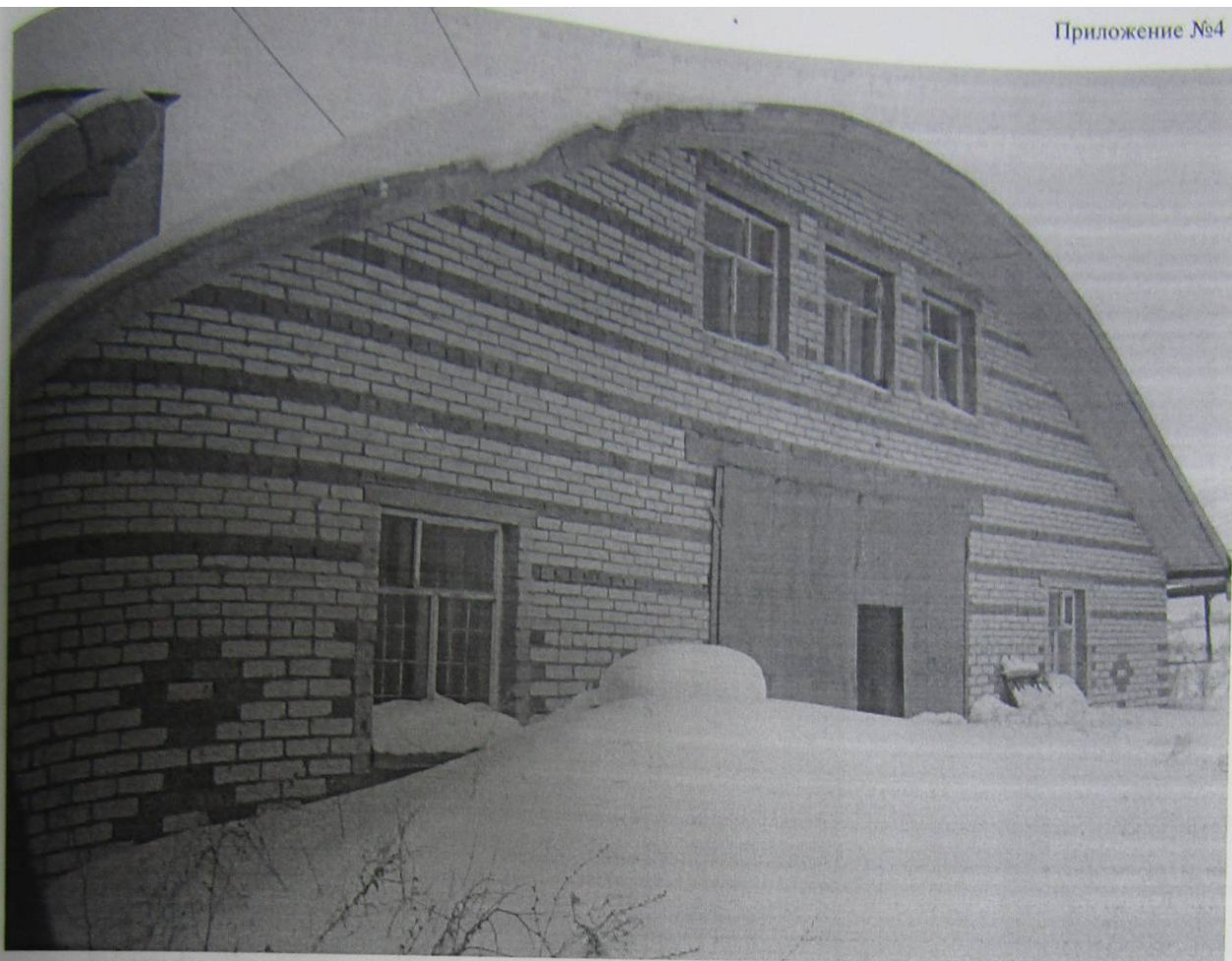
Инвентаризационная стоимость
на дату составления паспорта

17

2 785372

2 38097

823469






Исп
Пров
И. о.

Д
Обслед
Провер
Началь
БТИ»:

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ

На титульном листе технического паспорта наименование объекта : Здание производственного цеха (лит. А;А1)
в экспликации к поэтажному плану строения назначение помещений, год постройки и недоступные к осмотру
конструктивные элементы указаны со слов заказчика.

Техник: [подпись] /Ермолаев А.Н./
02.03.2012 г.



Исполнил: _____ / Ермолаев А. Н. /
 Проверил: _____ / Никишова О. Н. /
 И. о. начальника МУП «Вурнарское БТИ»: _____ / Никишова О. Н. /

8. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ИЗМЕНЕНИЯХ

Дата обследования	« » 201 г.	« » 201 г.	« » 201 г.
Обследовал:			
Проверил:			
Начальник МУП «Вурнарское БТИ»:			

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью

МУП "Вурнарское БТИ"
пос Вурнары
Чувашской Республики

всего девять листов

И. Иванова
Иванова



Объект недвижимости 3 - весовая, с кад.№ 21:09:200101:462





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Чувашской Республике

Дата выдачи:

"27" апреля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.03.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Базис", ИНН: 2130116472, ОГРН: 1132130003180, дата гос.регистрации: 25.02.2013, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Чебоксары, КПП: 213001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Чувашская Республика, г.Чебоксары, просп.Ленина, д.ба, пом.3

Вид права: Собственность

Объект права: Весовая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 24,67 кв.м, инв.№ P09/10109/4-B, лит. В; в.1, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика, Вурнарский р-н, д.Кумаши

Кадастровый (или условный) номер: 21-21-04/023/2012-333

Существующие ограничения (обременения) права; не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 21-21-04/003/2013-354

Регистратор

Леонтьева Т. П.



21 АД

822096



Муниципальное унитарное предприятие
«Вурнарское бюро технической инвентаризации»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на одноэтажное кирпичное, нежилое здание (лит. В) с навесом без
стен (лит. в¹)

наименование объекта : Весовая (лит. В; в¹)

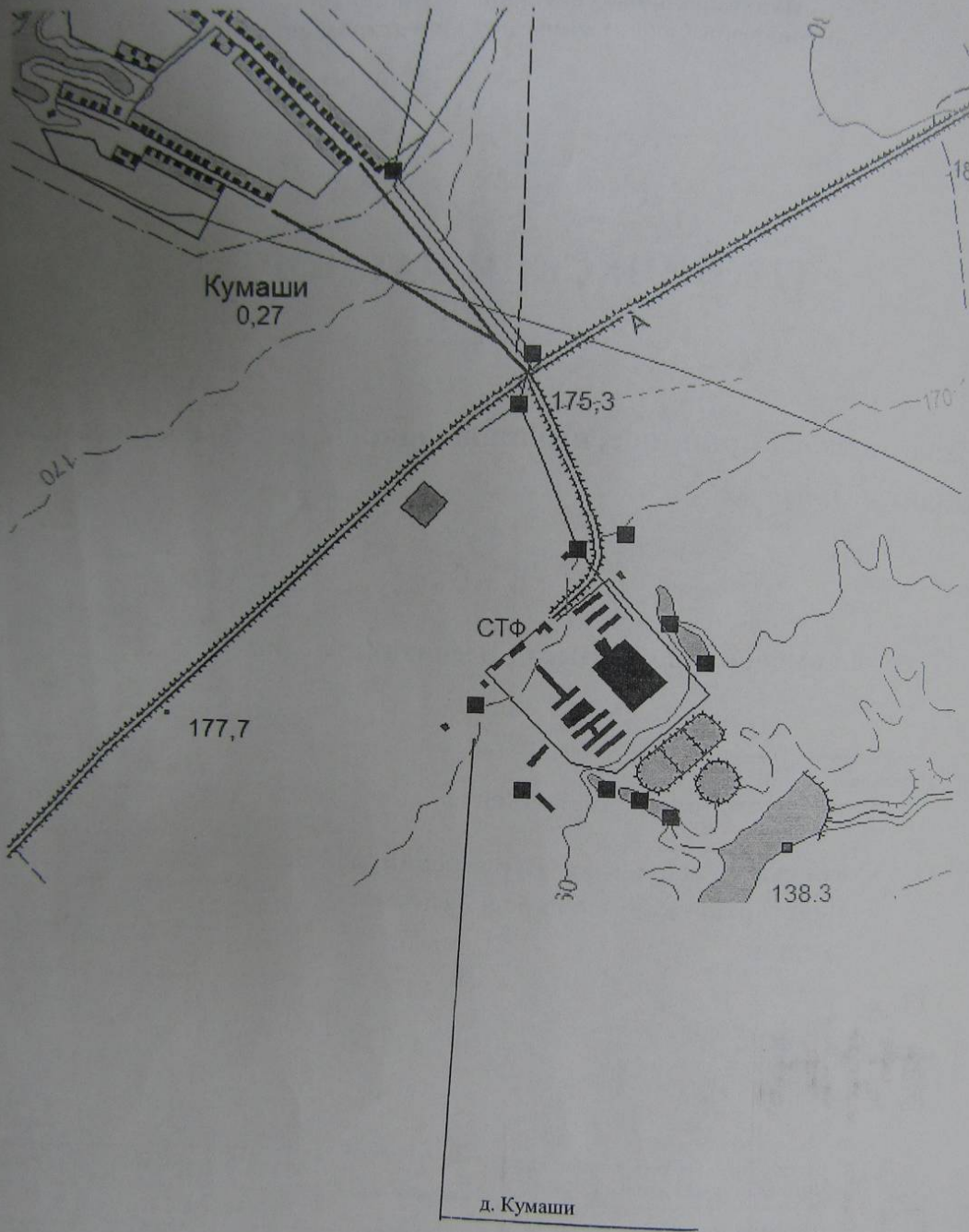
Адрес (местоположение) объекта

Чувашская Республика Вурнарский район
Большеторханское сельское поселение
д. Кумаши

Наименование учетного органа	МУП «Вурнарское БТИ»
Инвентарный номер	Р09/10109/4-В
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 27 июня 2012 г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
М 1:5000



№ п/п	
1	Ситуа
2	Общи
3	Соста
4	Сведе
5	План :
6	Благоу
7	Позта
8	Экспл
9	Прило

1	Назнач
2	Год пос
3	Общая
4	Число э
5	Число э

Адрес
Инвентарный но
Кадастровый ном
Литера

Исполнитель: *[Signature]* / Ермолаев А.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Ситуационный план М 1:5000	
2	Общие сведения	2
3	Состав объекта	3
4	Сведения о правообладателях объекта	4
5	План земельного участка	5
6	Благоустройства объекта	6
7	Позэтажный план	7
8	Экспликация к поэтажному плану	8
9	Приложения №№ 1; 2; 3; 4	9
		10

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	нежилое
2	Год постройки	1997
3	Общая площадь	24,67
4	Число этажей надземной части	1
5	Число этажей подземной части	-

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

Строительный объект № 155

Литера В
 Год реконструкции (капитального ремонта) _____
 Год постройки 1997

Число этажей один

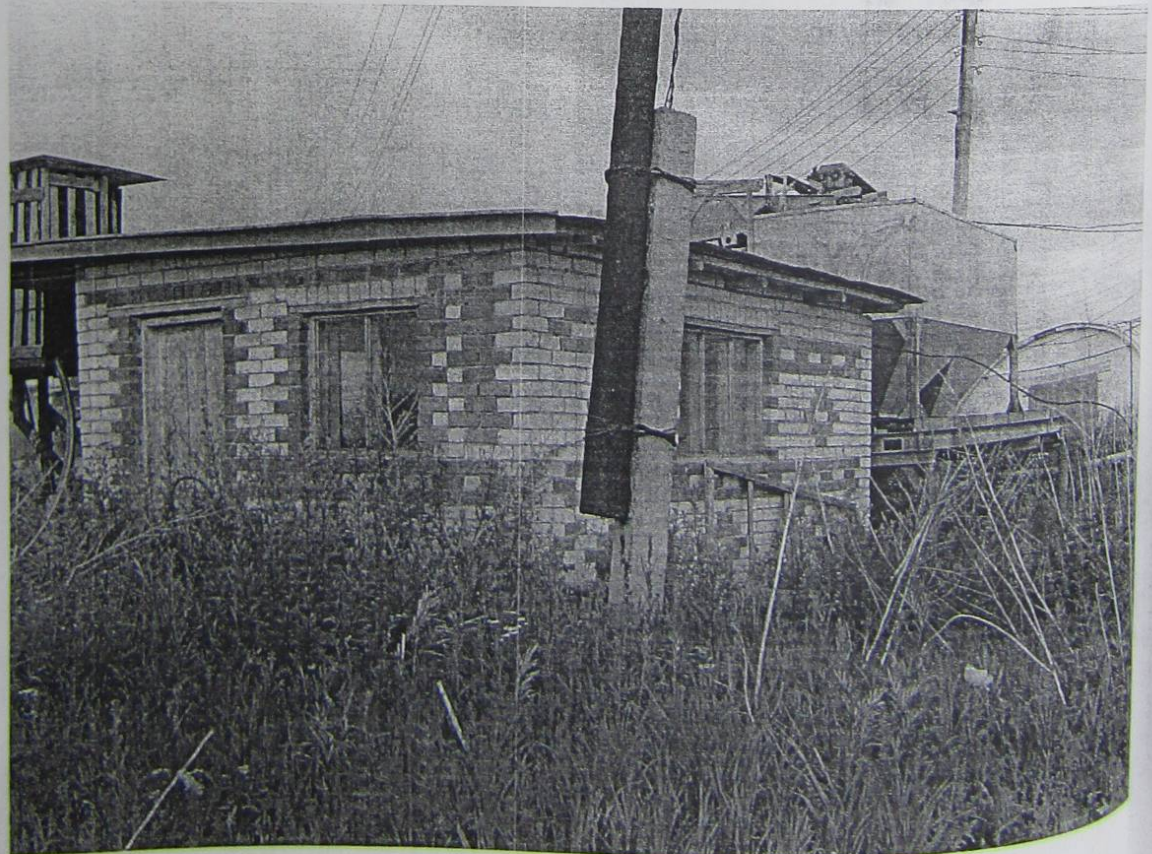
Группа капитальности III

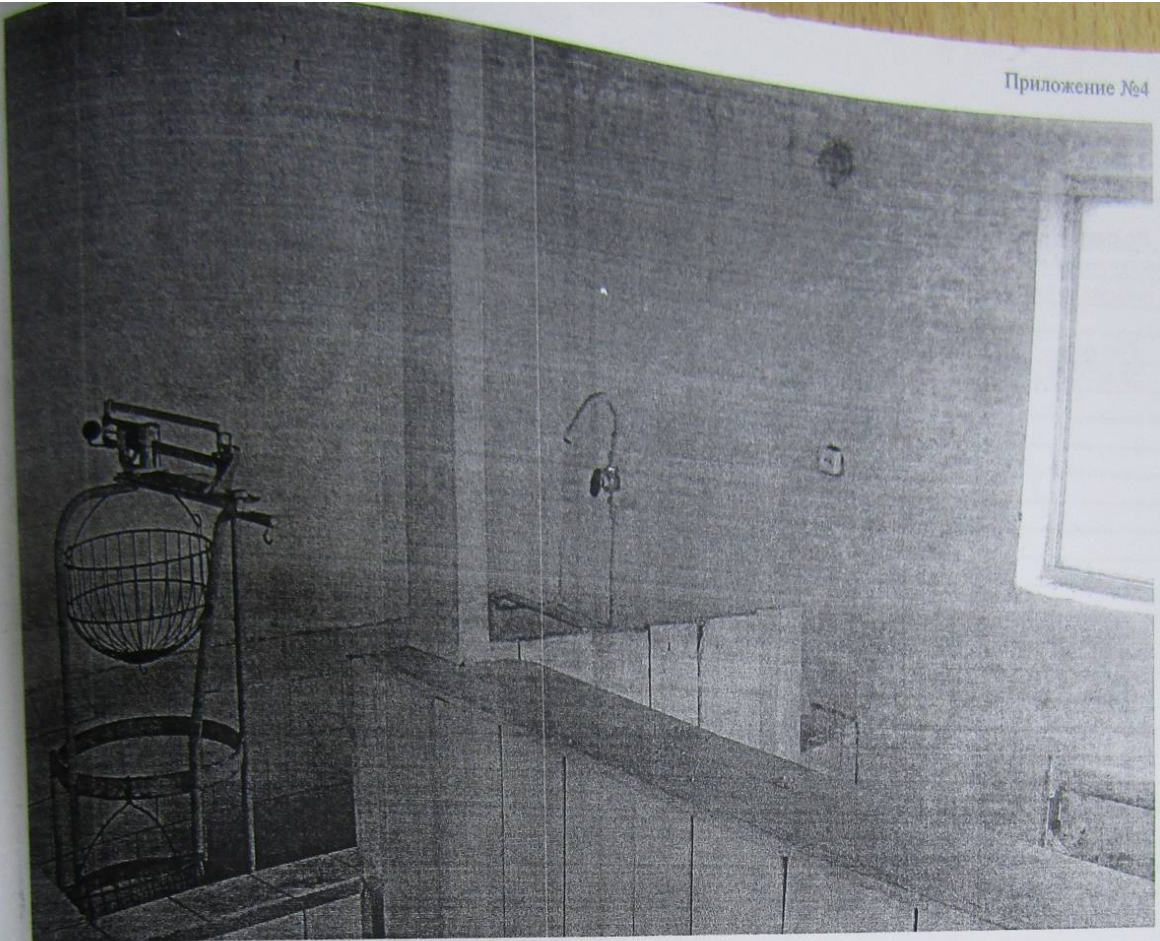
Номер п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес констр. элем. после применения цен. коэффициента	Износ в %	% износа к строению (гр7хгр8)/100	Текущие изменения				
									Изменение в %				
									201 г.	201 г.	201 г.	201 г.	
1	Фундамент	сборный железобетонный, бетонный	трещины в цокольной части здания	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	выветривание швов	4	1	4	20	0,80					
	б) перегородка			35	1	35	20	7,00					
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные	трещины в плитах	24	1	24	20	4,80				
		междуэтажное											
		над подвальное											
4	Крыша	рубероид, битум	свищи и пробойны	2	1	2	15	0,30					
5	Полы	дощатые	стирание поверхности в ходовых местах	6	1	6	15	0,90					
6	Проемы	оконные	двойные: 1)глухие, 2)створные	оконные переплеты разошлись	7	1	7	20	1,40				
		дверные	простые	коррозия деталей дверных полотен									
7	Отделка	внутренняя	штукатурка, побелка	отставание или отбитые места	8	1	8	20	1,60				
		наружная											
8	Сан. и электротех. устройства	отопление	автономное проводка открытая	потеря эластичности изоляции проводов	11	1	11	20	2,20				
		водопровод											
		канализация											
		г. водоснабжение											
		ванны											
		электроосвещение											
		радио											
		телефон											
вентиляция													
газоснабжение													
9	Прочие работы	разные	повреждения	3	1	3	30	0,90					

Итого: 100 x 100,00 x 19,90 x
 % износа на 2012 г. = 20 (Двадцать)
 % износа на 201_ г.
 % износа на 201_ г.

% износа, приведенной к 100 по формуле:

 % износа (гр. 9)х100
 удельный вес (гр. 7)





Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью

МУП "Вурнарское БТИ"
пос Вурнары
Чувашской Республики

подпись: *Левина* инициалы



Подпись
МУП ВБТИ

Вруч

**Объект недвижимости 4 - земельный участок, с кад.№
21:09:420201:2**







2/1/11

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 12-з**

п. Вурнары

11 февраля 2014 г.

На основании постановления администрации Вурнарского района Чувашской Республики от 31 января 2014 г. № 56 администрация Вурнарского района Чувашской Республики в лице главы администрации Вурнарского района Чувашской Республики Николаева Леонида Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Базис» в лице директора Борисова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок) из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения площадью 16349 кв.м. с кадастровым номером 21:09:420201:2, расположенный по адресу: Чувашская Республика-Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большегорханское, для производственных нужд.

2. Срок договора.

- 2.1. Договор заключён сроком на 10 (десять) лет.
2.2. Срок аренды Участка устанавливается с 21.03.2014 г. по 20.03.2024 г.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Размер годовой арендной платы за Участок составляет 140902 (сто сорок тысяч девятьсот два) рубля 22 коп. (рассчитывается в соответствии с приложенным к настоящему договору расчетом арендной платы).

3.2. Арендная плата за пользование земельным участком подлежит перечислению Арендатором ежемесячно, равными долями за каждый месяц вперед, до 10 числа текущего месяца, путём перечисления на счет УФК РФ по ЧР (Администрация Большегорханского сельского поселения) на расчетный счет 40101810900000010005 в ГРКЦ НБ ЧР г. Чебоксары, БИК 049706001, ИНН 2104006716, ОКТМО 97610416, КБК 99311105013100000120 – аренда земли.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приёма-передачи Участка.

3.4. Размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в случае изменения коэффициентов Ккад.ст., К1, К2 и К3 с момента вступления в силу решений об их изменении, но не чаще одного раза в год, при этом заключение дополнительного соглашения о внесении изменений в Договор не требуется.

4. Права и обязанности сторон.

- 4.1. Арендодатель имеет право:
4.1.1. Досрочно расторгнуть Договор в судебном порядке в случае существенного ухудшения состояния Участка.
4.1.2. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, в случаях:

- использования Участка не в соответствии с его видом разрешенного использования;
- невнесения Арендатором арендной платы более чем за 6 месяцев;
- неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору (за исключением дополнительных соглашений по изменениям, предусмотренным п. 3.4).
- принятия решений компетентных органов об изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд, письменно уведомив Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения Договора.

4.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

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

4.4.5. 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.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон.

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

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

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

6. Изменение, расторжение и прекращение договора.

6.1. Изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений, за исключением предусмотренных п. 3.4. Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. Действие настоящего договора прекращается при досрочном расторжении Договора по соглашению Сторон или при отказе от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом и п.4.1.2. настоящего Договора.

6.4. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

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

8. Заключительные положения.

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.2. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

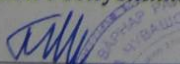
8.3. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Арендодателя, один – у Арендатора, один – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

9. Подписи сторон.

Арендодатель:

Администрация Вурнарского района
Чувашской Республики
429220, п. Вурнары, ул.Советская, д.20
ОГРН 1022102031918
ИНН2104002158, КПП 2104010012
УФК по Чувашской Республике
(Вурнарский райфинотдел, Администрация
Вурнарского района Чувашской Республики),
р/с 40104810100000100078 ГРКЦ НБ
Чувашской Республики Банка России
г. Чебоксары,
БИК 049706001, ОКАТО 97210551000
тел/факс 8(83537) 2-52-04, 2-55-95

Глава администрации Вурнарского района
Чувашской Республики

 Л.Г. Николаев

МП



Арендатор:

ООО «Базис»
428000, Чувашская Республика,
г. Чебоксары, пр. Ленина, д. 6А
ОГРН 1132130003180
ИНН 2130116472, КПП 2103001001
р/сч 40702810500000015238
в АБ «Чувашкредитпромбанк»
(ОАО) г. Чебоксары
БИК 049706725,
кор/сч 30101810200000000725

Директор ООО «Базис»

 А.Л. Борисов

МП



Приложение
к договору аренды
земельного участка
№ 12-з от 11.02.2014 г.



РАСЧЁТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
Базовые исходные данные

Территориально-экономическая оценочная зона города (поселка), наименование улицы	Ед. изм.	кадастровый номер 21:09:420201:2
1. Площадь земельного участка	кв.м.	16349
2. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	1565580,24
2.1. К1 – процент от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, равный налоговой ставке земельного налога;		1,5
2.2. К2 – коэффициент, характеризующий вид разрешенного использования земельного участка;		2
2.3. К3 – коэффициент, корректирующий доходность бюджета Вурнарского района Чувашской Республики.		3
<u>Подлежит оплате:</u> ежегодная арендная плата	руб.	140902,22

Размер годовой арендной платы за земельный участок определяется по следующей формуле: $A = \text{Кад.ст.} * K1/100 * K2 * K3$

Подписи сторон:

Арендодатель:


Л.Г. Николаев
МП 

Арендатор:

"БАЗИС" А.И. Борисов
МП 

Акт приёма-передачи земельного участка

п. Вурнары

21 марта 2014 г.

Мы, нижеподписавшиеся, администрация Вурнарского района Чувашской Республики в лице главы администрации Вурнарского района Чувашской Республики Николаева Леонида Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Базис» в лице директора Борисова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:


1. Арендодатель в соответствии с договором аренды земельного участка № 12-з от 11 февраля 2014 г. передал Арендатору 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 площадью 16349 кв.м. с кадастровым номером 21:09:420201:2, расположенный по адресу: Чувашская Республика-Чувашия, р-н Вурнарский, с/пос Большеторханское, для производственных нужд.


2. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому земельному участку не имеется.

Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

 Л.Г. Николаев

 А.Л. Борисов



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

13.09.2016 г.

№ 565

**Кудряшов
Димитрий Германович**

Паспорт 97 16 246977, выдан Отделом УФМС России по Чувашской Республике в
Калининском районе г. Чебоксары.
Дата выдачи 25.08.2016 г. Код подразделения 210-024

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.01.2012 г. за № 565

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.01.2012 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002738

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2206271525

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный вн.тер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «28» июня 2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Кудряшов Дмитрий Германович гор.Чебоксары, ул.Константина Иванова, д.94, кв.87 Паспорт серия 9716 № 246977 Выдан в Отделом УФМС России по Чувашской Республике в Калининском районе гор.Чебоксары
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2022г. по 24 часа 00 минут 06.07.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 07.07.2021г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	13 000,00 (Тринадцать тысяч) Рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2206271525 от «28» июня 2022г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



ПОЛИС**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2257342747**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «30» сентября 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» 428000, г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.52, к.1, оф.215-2 р/с 40702810875020034439 в «ПАО СБЕРБАНК» Г.ЧЕБОКСАРЫ к/с 30101810300000000609 БИК 049706609 ИНН 2129027683
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.10.2022г. по 24 часа 00 минут 10.10.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 11.10.2019г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	23 200,00 (Двадцать три тысячи двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2257342747 от 30.09.2022г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 019

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 458111

Настоящий диплом выдан

Кудряшовой
Дмитрию Германовичу
в том, что он(а) с 24 февраля 2002 г. по 30 августа 2002
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском
автомобильно-дорожном институте (Федеральном
техническом университете, ВВАЭС им. Г.М. Дьячкова
по Сфера стоимости
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 августа 2002

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кудряшова
Дмитрия Германовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Чебоксары 2002
Исполнитель государственной
аттестационной комиссии
Директор Воронин
Исполнитель Воронин

МГРФ Форма 1596

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 057

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Кудряшовой
Дмитрию Германовичу

в том, что он(а) с 17 декабря 2002 г. по 17 февраля 2003 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском автомобильном
дорожном институте (ФТУ), ВВАЭС им. Г.М. Дьячкова
по программа: «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	74	
2. Дисциплины по выбору	34	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) объем работы по теме нет
(наименование темы)

Город Чебоксары 2002
Исполнитель государственной
аттестационной комиссии
Директор Воронин
Исполнитель Воронин

МГРФ Форма 1596

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019343-1

« 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кудряшову Димитрию Германовичу

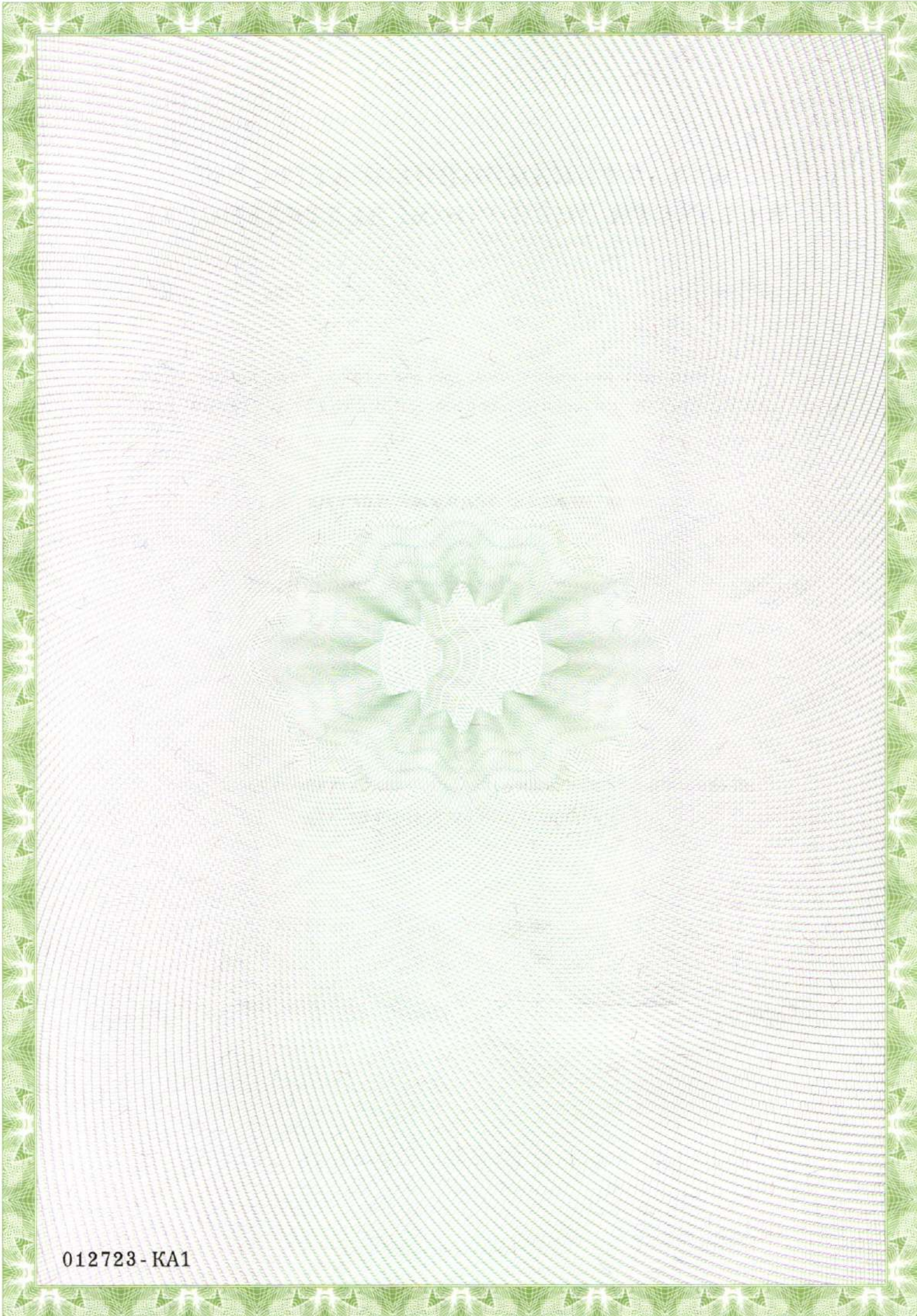
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » мая 2024 г.



012723-KA1



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков

07.10.2022 г.

№0565/4

**Кудряшов
Димитрий Германович**

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

№ 8 от 17.01.2014 г.

№ 11 от 12.01.2017 г.

№ 15 от 11.10.2019 г.

№ 18 от 06.10.2022 г.

Председатель Экспертного совета
Ассоциации «СРОО «ЭС»



В. И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства — в течение 3 лет с даты включения в состав Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»



СЕРТИФИКАТ

участника федерального интегрированного рейтинга
Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании

«ЮНИПРАВЭКС»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
Чувашская Республика, г. Чебоксары

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»

под руководством директора

Кудряшова Дмитрия Германовича,

является участником десятого федерального интегрированного рейтинга
ведущих оценочных фирм и групп, по итогам 2007 года

присвоен высокий рейтинговый индекс: A++ 1+++ 1+++ [%]

обладает безупречной деловой репутацией, активно участвует и побеждает в конкурсах, имеет эксклюзивный корпоративный ресурс, 10-летний опыт успешной работы, высокое конкурентное преимущество, привлекательный положительный корпоративный имидж, высокий коэффициент деловой активности, перспективные точки роста в сфере оценки жилой недвижимости для ипотечного кредитования, оценки имущества юридических лиц для кредитования, активно, грамотно и умело использует информационные технологии, характеризуется в рынке бизнес-услуг как финансово-устойчивая, перспективная, динамично развивающаяся компания, стабильно входящая в состав рейтингового индекса крупнейших оценочных фирм и групп России, главным конкурентным и интеллектуальным преимуществом является комплекс лучших деловых качеств, а именно: оперативность, гибкая ценовая политика, хорошее качество. Качественный состав устойчивой клиентской базы в истекшем рейтинговом периоде насчитывал 2200 заказчиков (в т.ч. 1300 физических лиц) из базовых отраслей народного хозяйства и ведущих секторов экономики и характеризовался следующим образом: самые крупные - приборостроение («ABS-Холдинг»); машиностроение («Концерн Тракторные заводы»); химическая промышленность (ОАО «Химпром»); легкая промышленность (ОАО «Волжская текстильная компания»); банковский сектор экономики (Национальный банк ЧР, Внешторгбанк, Банк Москвы, Автовазбанк, Росбанк и др.); пищевая промышленность, производство строительных материалов, розничная торговля и др. Являясь постоянным участником рейтингов, в данном рейтинговом периоде подтверждает значительное повышение своего рейтингового индекса, характеризующего приоритетное положение в конкурентной среде

**Пять отделений: Чувашская Республика (г. Новочебоксарск, г. Чебоксары),
Пермский край (г. Пермь), Республика Марий Эл (г. Йошкар-Ола),
Нижегородская область (г. Кетово)**

Генеральный директор компании «ЮНИПРАВЭКС»,
Председатель Комитета по рейтингам, Президент
распространителей финансово-экономической информации

В.А.ЗМИН



www.unipravex.ru



www.rbc.ru



www.consulting.ru



www.eva.ru



www.cfin.ru



www.appraiser.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000233-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Кудряшову Дмитрию Германовичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датительном падеже)

на основании протокола от « 25 » ноября 20 13 г. № 0267

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Негосударственным**

(указывается полное наименование)

образовательным учреждением высшего профессионального образования

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(подпись)

Леднев В.А.

(цифровая подпись)

М.П.

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).



СЕРТИФИКАТ

участника интегрированного рейтинга
Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании

«ЮНИПРАВЭКС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

Чувашская Республика, г. Чебоксары

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»

под руководством директора

Кудряшова Дмитрия Германовича,

является участником 31 и 32 рейтинговых циклов федерального интегрированного рейтинга ведущих оценочных организаций и групп, по итогам 2018 г., включая первое полугодие 2018 г.

подтвержден наивысший рейтинговый индекс

A+++ 1+++ 1+++ [%]

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» - одна из ведущих оценочных организаций в Приволжском федеральном округе и крупнейшая среди оценочных и экспертных компаний в Республике Чувашия и Марий Эл, представляет собой современный высокоэффективный универсальный инновационно-активный интеллектуальный творческий клиентоориентированный российский бренд, отличается динамичным развитием, за что была награждена «Золотым сертификатом» как лидер рынка деловых услуг в рейтинговых номинациях: «Оценка» UNi(Оц), «Консалтинг» UNi(Кон), «Юридический консалтинг» UNi(Юр), «Инвестиционный консалтинг» UNi(Инвест), «Строительная экспертиза» UNi(СтрЭксп), «Землеустроительная экспертиза» UNi(ЗемлЭксп), «Атоэкспертиза» UNi(АвтоЭксп).

Объединяет опытных, успешных и ответственных специалистов, стремится совершенствовать качество оценочных и экспертных услуг и развивать их широкий спектр.

С целью повышения качества оценочных работ разработана и внедрена внутренняя система контроля качества отчетов по оценке имущества, утвержденная приказом № 01/2017 от 11.01.2017 г. Ответственный за систему контроля качества: Д.Г. Кудряшов. Каждый отчет об оценке проходит процедуру контроля качества.

Безупречная деловая репутация опытного, надежного и предсказуемого партнера подтверждена многочисленными рекомендациями, положительными отзывами и благодарственными письмами клиентов, дипломами, свидетельствами и сертификатами.

Имеет эксклюзивный корпоративный ресурс, более чем 21-летний опыт успешной работы на рынке оценки, высокие темпы развития, признание профессионального сообщества, доверие и признательность своих клиентов, наивысшее конкурентное преимущество, привлекательный положительный корпоративный имидж, максимально высокий коэффициент деловой активности. Что было достигнуто усилиями профессионального кадрового состава – экспертов в своей области, наличием стабильной клиентской базы.

Характеризуется на рынке деловых услуг как успешная, перспективная, финансово-устойчивая, динамично развивающаяся организация, стабильно входящая с 2006 г. в состав рейтингового индекса UNi(Оц) крупнейших оценочных организаций и групп России, заметно выделяется в конкурентной среде своей высокой эффективностью и творческим подходом к решению самых сложных задач на основе инновационных технологий.

Главным конкурентным и интеллектуальным преимуществом является комплекс лучших деловых качеств, а именно: современная мощная материально-техническая база и программное обеспечение, собственная информационная база с лицензионными программными продуктами по оценке и финансовому анализу; умение работать с очень большими объемами информации; наличие положительных экспертных заключений по отчетам об оценке; глубокое понимание отраслевой специфики, широкое региональное присутствие, транспарентное ценообразование; оптимальное соотношение «цена/качество/сроки»; постоянная подготовка и переподготовка кадров, систематическое повышение квалификации и специальных знаний сотрудников.

Активно, грамотно и умело использует информационные технологии, ключевые конкурентные преимущества официального Интернет-сайта - <http://www.оценкавсем.рф> - удобство в использовании, возможность эффективной индексации поисковыми системами, быстрая загрузка. Для посетителей сайта предусмотрены специальные сервисы, позволяющие получить максимально полную информацию о компании и предоставляемых услугах. Заслуживает внимания клиентский сервис обратной связи - «Перезвоним за 28 секунд!», востребованный заказчиками.

Качественный состав устойчивой клиентской базы в истекшем рейтинговом периоде насчитывал 4300 заказчиков (в первом полугодии - 2000) из ведущих отраслей экономики, включая: пищевую промышленность, строительство, производство строительных материалов, розничную торговлю. Самые крупные заказчики: ООО НПП «ЭКРА», «АВС-Холдинг» (приборостроение) «Концерн Тракторные заводы» (машиностроение), Корпорация Проект-Техника, ОАО «Лента» (легкая промышленность), Национальный банк ЧР, ПАО ВТБ, ПАО СБЕРБАНК, АО Россельхозбанк, ПАО Промсвязьбанк, ПАО Газпромбанк, ПАО Росбанк и др. (банковский сектор), приоритетным направлением для которых являлись следующие виды услуг: оценка жилой недвижимости для ипотечного кредитования; оценка имущества юридических лиц для кредитования.

Являясь постоянным и активным участником всех рейтинговых циклов, в данном рейтинговом периоде подтверждает свой наивысший рейтинговый индекс, характеризующий стабильно приоритетное положение в конкурентной среде

Генеральный директор
Экспертно-аналитической
и информационно-рейтинговой
компании «ЮНИПРАВЭКС»
ООО ЮНИПРАВЭКС
ИНП 7702193377
www.unipravex.ru

В.В. Вилин

Вилин Виктор Алексеевич





ООО «Информ-оценка»

Исследование рынка недвижимости применительно к анализу цен и арендных ставок объектов



Банк России

выполнено по заказу Банка России

Главная

Цены и ставки арендной платы

Сроки экспозиций

Как пользоваться?

Контакты

Архангельск

Астрахань

Барнаул

Владивосток

Волгоград

Воронеж

Екатеринбург

Ижевск

Иркутск

Калининград

Кемеровская область

Киров

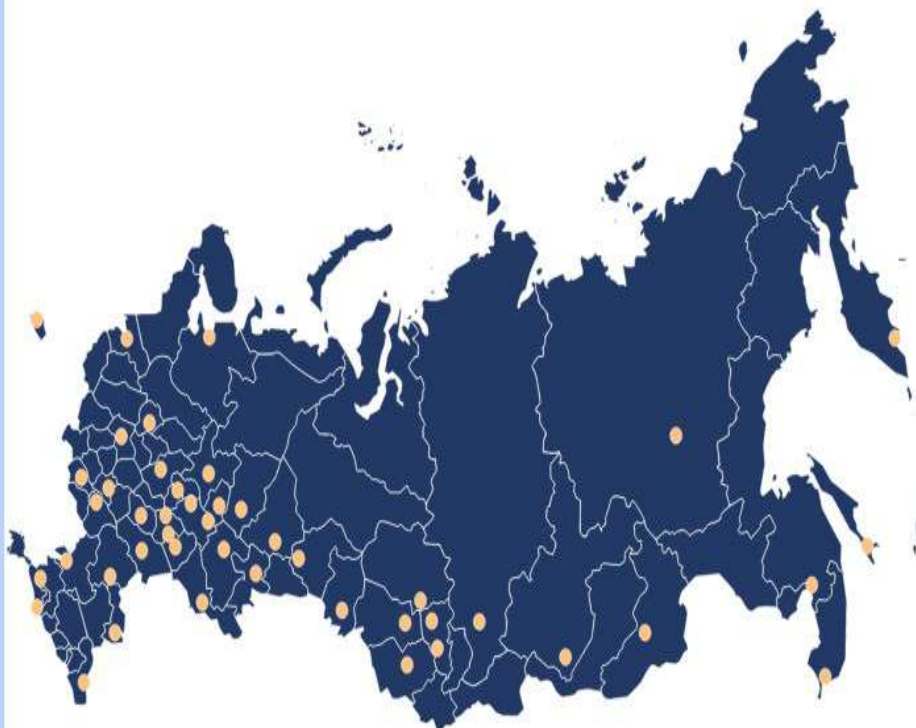
Краснодарский край

Красноярск

Курск

Липецк

Махачкала



Общие сведения о проекте

8,000,000

количество объектов в базе на текущий момент

20

Сегментов рынка коммерческой и жилой недвижимости

45

Городов

512,000

Объектов обновляется еженедельно

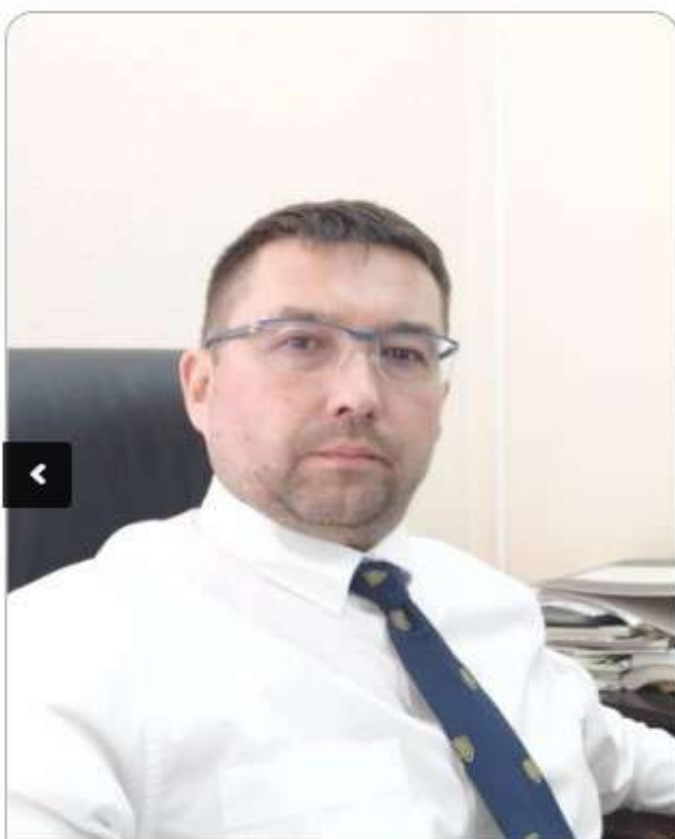
В обзоре представлены результаты исследований цен и арендных ставок по сегментам (подсегментам) коммерческой недвижимости в городах России, в том числе:

- ✓ ДИАПАЗОН СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ЗНАЧЕНИЯ МЕДИАНЫ И СРЕДНЕГО.
- ✓ ДИАПАЗОН СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ЗНАЧЕНИЯ МЕДИАНЫ И СРЕДНЕГО.
- ✓ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ ЦЕН.
- ✓ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.
- ✓ ОПИСАНИЕ И ССЫЛКИ НА МЕТОДИКИ, ПРОЦЕДУРЫ И ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Исполнители проекта в части, относящейся к субъектам РФ

Для реализации целей и задач проекта были приглашены эксперты из соответствующих городов и субъектов страны. Исполнители проекта подбирались с учетом наличия практического опыта ведения оценочной деятельности. Также одним из основополагающих факторов во время подбора экспертов была хорошая осведомленность конъюнктуры своего города и особенностей развития рынка коммерческой недвижимости.

Для проведения качественного и всестороннего анализа рынка недвижимости мы сотрудничаем со специалистами, ведущими свою непосредственную деятельность в крупнейших городах страны. Это позволяет обеспечить надежность данных, а также высокую степень их достоверности. Информация об экспертах по каждому из городов представлена ниже:



Кудряшов Дмитрий
г. Чебоксары

Кудряшов Дмитрий

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы». Директор.

Стаж работы в оценочной деятельности – 25 лет.

Территориальное зонирование г. Чебоксары, подготовка базы данных и аналитической справки по соответствующей территории.

Контакты ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»:

Телефон: 8(969) 759-05-91

Сайт: <http://ocenka21.com>, <http://оценкавсем.рф>



Прокопьева Ксения
г. Чебоксары

Прокопьева Ксения

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы». Оценщик

Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет.

Территориальное зонирование г. Чебоксары, подготовка базы данных и аналитической справки по соответствующей территории.

Контакты ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»:

Телефон: 8(969) 759-05-91

Сайт: <http://ocenka21.com>, <http://оценкавсем.рф>

