

ОТЧЕТ № 816/2019

**об оценке рыночной стоимости недвижимого
имущества, расположенного по адресу:
Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский
район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16**

Заказчик:
АО "ВОКБАНК"

Исполнитель:
ООО «Экспертный центр «Норматив»

Дата оценки – по состоянию на 10 октября 2019 года

Дата составления отчета – 11 октября 2019 года

г.Н.Новгород, 2019 г.



603155, г. Н.Новгород, ул. Фрунзе, д.12,
пом.3

Тел/факс.(831) 437-12-27, 437-12-44

www.normativnn.ru

ocenka@normativnn.ru

Заключение о стоимости

Данное заключение о стоимости составлено на основании «Отчета №816/2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16» от 25.09.2019 г. и является его неотъемлемой частью.

На основании Договора №222/юл-2019 от 27.09.2019. об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества ООО «Экспертный центр «Норматив» провело работу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимости для целей принятия управленческих решений.

Оценка произведена по состоянию на 10 октября 2019 года.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом №611, Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года

В соответствии с требованиями:

- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс», утвержденных советом Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 184 от 19 октября 2010 года; Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года; Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года, Протокол № 2014/10/23 от 23 октября 2014 года, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года
- Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

В своей работе Исполнитель полагался на достоверность исходных данных и информации, полученных в ходе деловых бесед с представителями Заказчика. Развернутая характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом с учетом всех изложенных там допущений и ограничений. Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что:

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 10 октября 2019 года составляет с учетом округления с НДС:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. с НДС
1	Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	5 668 000
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	172 000
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	145 000
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	3 782 000
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	2 009 000
6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	190 000
7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	3 817 000
ИТОГО		15 783 000

Генеральный директор ООО «Экспертный центр «Норматив»

/ В.О.Белых /

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ	3
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	10
2.3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
2.3.2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
2.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.5. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ (ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ)	11
2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
2.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
2.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ	14
3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	19
4. ОБЗОР РЫНКА	51
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	58
4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	60
4.4. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	68
4.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ	70
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	71
5.1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	71
5.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	72
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	73
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	75
7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	75
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗДАНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	86
8. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	96
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ	102
ПРИЛОЖЕНИЯ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ А. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	106
ПРИЛОЖЕНИЕ В. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАСЧЕТАХ	111
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	121

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ
2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Характеристика				
ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Договор на проведение оценки №222/юл-2019 от 27.09.2019 между АО "ВОКБАНК" (Заказчиком) и ООО «Экспертный центр «Норматив» (Исполнителем)				
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	816/2019 от 11 октября 2019 г.				
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объекты недвижимости в составе:				
	№ п.п.	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Здание , назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1388	2 807,10
	2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:5434	85,00
	3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1391	72,00
	4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1337	1 873,00
	5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1346	995,00
	6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:160204:67	1 149,00
	7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:160204:66	29 821

Показатель	Характеристика			
СВЕДЕНИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ ОТЧЕТА	АО "ВОКБАНК"			
СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	ООО «Омега» ИНН 5249108450 ОГРН 1105249003310			
СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ИХ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	Зарегистрированное право собственности			
	№ п.п.	Наименование	Право	Ограничение (обременение) прав ¹
	1	Здание , назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2877/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:000000:1388-21/051/2018-2 от 25.09.2018 (Ипотека)
	2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2879/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:000000:5434-21/056/2018-1 от 26.09.2018 (Ипотека)
	3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2878/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:000000:1391-21/057/2018-1 от 26.09.2018 (Ипотека)
	4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2874/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:000000:1337-21/056/2018-1 от 27.09.2018 (Ипотека)
	5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2876/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:000000:1346-21/048/2018-1 от 26.09.2018 (Ипотека)
	6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2881/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:160204:67-21/056/2018-1 от 26.09.2018 (Ипотека)
	7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2880/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:160204:66-21/051/2018-1 от 25.09.2018 (Ипотека)
ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10 октября 2019 г.			
ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ	с 27 сентября 2019 г. по 11 октября 2019 г.			

¹ на основании данных сайте <https://rosreestr.ru>

Показатель	Характеристика
ОЦЕНКИ	
ДАТА ОЦЕНКИ (дата определения стоимости, дата проведения оценки) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10 октября 2019 г.
ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИЗНАННЫЙ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫМ	В качестве производственно-складских объектов.
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	АО "ВОКБАНК", ИНН 5260003429, КПП 526001001, 603005, Нижний Новгород, ул. Ульянова, 26/11
РЕКВИЗИТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	ООО «Экспертный центр «Норматив» ИНН 5262125550 КПП 526001001 ОГРН 1045207799878 от 26.03.2004г. 603155 г.Н.Новгород, ул. Фрунзе, д.12, пом.3
Ф.И.О. ОЦЕНЩИКА (ОВ), ВЫПОЛНЯВЩИХ ОЦЕНКУ, И ПРИВЛЕКАЕМЫХ К РАБОТАМ СПЕЦИАЛИСТОВ	Оценщик: Синцов Роман Владимирович
ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей принятия управленческих решений
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	Для целей принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	- Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов производится без учета ограничений (обременений) имущественных прав. - Итоговое значение рыночной стоимости оцениваемых зданий представлено без учета стоимости прав на земельный участок. - Технические паспорта в отношении оцениваемых зданий не предоставлены. Описание конструктивных элементов проводилось оценщиком самостоятельно.
СРОК ЭКСПОЗИЦИИ	9-12 месяцев

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

№ п.п.	Наименование	Результат рыночной стоимости полученной в рамках затратного подхода, руб.	Результат рыночной стоимости полученной в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат рыночной стоимости полученной в рамках доходного подхода, руб.
1	Здание , назначение: нежилое, 3- этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	--	15 781 683	--
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.			
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.			
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.			
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.			
6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.			
7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.			

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость с учетом округления, руб. с НДС
1	Здание , назначение: нежилое, 3- этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	5 668 000
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	172 000
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	145 000
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	3 782 000
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	2 009 000
6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	190 000
7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	3 817 000
	ИТОГО	15 783 000

2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	Задание на оценку
ЗАКАЗЧИК	АО "ВОКБАНК", ИНН 5260003429, КПП 526001001, 603005, Нижний Новгород, ул. Ульянова, 26/11
ОЦЕНЩИК	ООО "Экспертный центр "Норматив", ИНН 5262125550, КПП 526001001, 603155, Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Фрунзе, дом № 12, помещение 3, тел.: (831) 437-12-27
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	1 Земельный участок Адрес: РФ, Чувашская Республика, Ибресинский р-н, пгт.. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16. Оцениваемое право- собственность Общая площадь 1149 м2. Категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Разрешенное использование - для производственно-технических нужд. 2 Земельный участок Адрес: РФ, Чувашская Республика, Ибресинский р-н, пгт.. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16. Оцениваемое право- собственность. Общая площадь 29821 м2. Категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование - для производственно-технических нужд. 2.1 Здание - лесопильный цех Адрес: РФ, Чувашская Республика, Ибресинский р-н, пгт.. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16. Назначение Производственное. Этажность здания 3. Общая площадь 2807,1 м2. Год реконструкции 2008. Материал стен металлические сэндвич панели. Принадлежность строения земельному участку п.2. 2.2 Здание - склад горюче-смазочных материалов Адрес: РФ, Чувашская Республика, Ибресинский р-н, пгт.. Ибреси, ул.Сельхозтехники,6. Назначение нежилое Этажность здания 1. Общая площадь 71,99 м2. Год постройки 1997. Литер Г. Материал стен панельные. Принадлежность строения земельному участку п.2. 2.3 Здание - бытовое помещение Адрес: РФ, Чувашская Республика, Ибресинский р-н, пгт.. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16. Назначение нежилое. Этажность здания 2. Общая площадь 84,98 м2. Литер А. Материал стен панельные. Принадлежность строения земельному участку п.1. 2.4 Здание - столярно-мебельный цех Адрес: РФ, Чувашская Республика, Ибресинский р-н, пгт.. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16. Назначение производственное. Этажность здания 1. Общая площадь 1873,01 м2. Год постройки 2000-2002.Литер А. Материал стен Кирпично-панельные. Принадлежность строения земельному участку п.2. 2.5 Здание - административно-гаражное. Адрес: РФ, Чувашская Республика, Ибресинский р-н, пгт.. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.Назначение административное. Этажность здания 2. Общая площадь 995 м2. Год постройки 1997. Литер А, Г. Материал стен кирпичные. Принадлежность строения земельному участку п.2
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ООО "Омега" (ИНН 5249108450, ОГРН 1105249003310)
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Определение рыночной стоимости
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И	для принятия управленческих решений

**СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ
ОГРАНИЧЕНИЯ**

ВИД СТОИМОСТИ Рыночная стоимость

ДАТА ОЦЕНКИ 10.10.2019

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27 сентября 2019 г. - 10 октября 2019 г.

1.2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1.2.1.1. Заказчик обеспечивает Оценщика всей необходимой документацией для оценки. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

1.2.1.2. Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика объекта оценки. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.

1.2.1.3. От Оценщиков не требуется и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

1.2.1.4. Оценка прав на объекты оценки выполнялась строго в соответствии с договором на оценку. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

1.2.1.5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.

1.2.1.6. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

1.2.1.7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.

1.2.1.8. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется и они не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

1.2.1.9. При оценке объекта Оценщик имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

1.2.1.10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.

1.2.1.11. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

1.2.1.12. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

2.3.1. Информация о заказчике.

Заказчик оценки	Акционерное общество «ВОЛГО-ОКСКИЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК»
Сокращенное наименование	АО «ВОКБАНК»
ОГРН	1025200000528 от 6 сентября 2002 г
Адрес местонахождения	Местонахождение: 603005, Нижний Новгород, ул. Ульянова, 26/11 Почтовый адрес: 603005, Нижний Новгород, ул. Ульянова, 26/11
Реквизиты	ИНН 5260003429 КПП 526001001

2.3.2. Информация об оценщике.

Оценщик, выполнивший работу	Синцов Роман Владимирович
Контактная информация	Номер контактного телефона: 437-12-27 Адрес электронной почты: ocenka@normativnn.ru Почтовый адрес: 603155 г.Н.Новгород, ул. Фрунзе, д.12, пом.3
Номер контактного телефона	Телефон: 8 (831) 437-12-27, 8 (831) 437-12-44
Адрес электронной почты оценщика	Email: ocenka@normativnn.ru
Членство в саморегулируемой организации	Синцов Роман Владимирович Включен в реестр членов СРО Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО», дата вступления 08.12.2008г, регистрационный номер 2805
Документ, подтверждающий профессиональные знания в области оценочной деятельности	Синцов Роман Владимирович Диплом о профессиональной переподготовке сер.ПП №784545 от 15.09.2008г., выдан ГОУВПО «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»
Стаж работы в области оценочной деятельности	Синцов Роман Владимирович – 10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Синцов Роман Владимирович Наименование страховой компании САО «ВСК», страховой полис №18080В4000799, страховая сумма 30 000 000 срок действия полиса с 01.01.2019 г по 31.12.19г
Информация о трудовом договоре с юридическим лицом	Синцов Роман Владимирович Трудовой договор №1-т от 17.01.2008г. Дополнительное соглашение №1 от 17.09.2008г. к трудовому договору №1-т от 17.01.2008г.
Информация о юридическом лице, с которым у оценщика заключён трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Норматив»
Сведения о страховании	Наименование страховой компании САО «ВСК», страховой

юридического лица	полис № 18080В4000800-D00001 от 25.03.2019 г сроком действия с 01.01.2019г. по 31.12.2019г., страховая сумма 550 000 000 руб.
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1045207799878 26 марта 2004 г.
Местонахождение	603155 г.Н.Новгород, ул. Фрунзе, д.12, пом.3
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	Не привлекались.

2.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта недвижимости, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту недвижимости, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях), если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

2.5. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ (ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ)

Информация Заказчика.

Оценщик использовал следующую информацию, предоставленную Заказчиком, устанавливающую количественные и качественные характеристики объекта оценки:

№ п.п.	Наименование	Документы
1	Здание , назначение: нежилое, 3- этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА 21 № 305813 от 14.06.2016г.

№ п.п.	Наименование	Документы
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА 21 № 305811 от 14.06.2016г.
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА 21 № 305812 от 14.06.2016г.
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА 21 № 305815 от 14.06.2016г.
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА 21 № 305814 от 14.06.2016г.
6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА 21 № 305809 от 14.06.2016г.
7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА 21 № 305810 от 14.06.2016г.

2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Определение соответствующего вида стоимости Объекта оценки должно проводиться в соответствии со стандартами оценки и с требованиями Российского законодательства. Правовая база, принимаемая во внимание Оценщиком при подготовке настоящего отчета, включает в себя следующие нормативные акты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом №611, Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года
- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс», утвержденных советом Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 184 от 19 октября 2010 года; Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года; Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года, Протокол № 2014/10/23 от 23 октября 2014 года, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года
- Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

2.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

2. Оценщик не производил обмер объекта недвижимости, полагаясь на верность информации, предоставленной Заказчиком.

3. В процессе оценки, Оценщик рассматривал объект оценки как незаложенный и не обремененный иными долговыми обязательствами и иными обременениями.

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

5. Документация и устная информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Исполнителя не входит проверка достоверности этой информации.

6. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего отчета производятся в программе MicrosoftOfficeExcel, в настройках которой установлена опция «задать точность как на экране».

7. В случае отсутствия исчерпывающей информации по объекту-аналогу, Оценщиком проводится телефонный опрос контактного лица по данному объекту для выяснения недостающих сведений и уточнения информации, указанной в тексте объявления;

8. В рамках данного отчета расчет величины рыночной стоимости оцениваемых зданий производится с учетом НДС.

9. Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов производится без учета ограничений (обременений) имущественных прав.

10. Итоговое значение рыночной стоимости оцениваемых зданий представлено без учета стоимости прав на земельный участок.

11. Технические паспорта в отношении оцениваемых зданий не предоставлены. Описание конструктивных элементов производилось Оценщиком самостоятельно.

2.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Норматив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Норматив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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 не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав объекта оценки

Объектом оценки, согласно Заданию на оценку, является недвижимое имущество в составе:

№ п.п.	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Здание , назначение: нежилое, 3- этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1388	2 807,10
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:5434	85,00
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1391	72,00
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1337	1 873,00
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1346	995,00
6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:160204:67	1 149,00
7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:160204:66	29 821

3.2. Юридическое описание объекта оценки, имущественные права и наличие обременений связанных с Объектами оценки

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Оцениваемое имущество в собственности. Собственник - ООО «Омега» ИНН 5249108450 ОГРН 1105249003310.

Таблица 1

**Имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом
оценки**

№ п.п.	Наименование	Право	Ограничение (обременение) прав ²
1	Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2877/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:000000:1388-21/051/2018-2 от 25.09.2018 (Ипотека)
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2879/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:000000:5434-21/056/2018-1 от 26.09.2018 (Ипотека)
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2878/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:000000:1391-21/057/2018-1 от 26.09.2018 (Ипотека)
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2874/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:000000:1337-21/056/2018-1 от 27.09.2018 (Ипотека)
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2876/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:000000:1346-21/048/2018-1 от 26.09.2018 (Ипотека)
6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2881/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:160204:67-21/056/2018-1 от 26.09.2018 (Ипотека)
7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	№ 21-21/001-21/001/018/2016-2880/2 от 14.06.2016 (Собственность)	№ 21:10:160204:66-21/051/2018-1 от 25.09.2018 (Ипотека)

3.3. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости расположен по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси.

Ибресинский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Чувашской Республики Российской Федерации.

Административный центр — поселок Ибреси.

Расположение района

Ибресинский район располагается в центральной части республики. В экономико – географическом плане район выгодно расположился между крупными центрами Чувашской Республики: городов Шумерля, Канаш, поселка городского типа Вурнары и города Алатырь. При этом район соединен с ними железными дорогами и автомобильными дорогами с твердым покрытием. Протяженность автодорог общего пользования в Ибресинском районе – 235,238 км, в том числе с твердым покрытием – 233,338 км или 99,2%. Все поселения района связаны с районным центром дорогами с твердым покрытием.

² на основании данных сайте <https://rosreestr.ru>

Через район проходит железнодорожная линия Казанского отделения железной дороги направлением Казань – Харьков со станцией в поселке Ибреси. Районный центр расположен также на республиканской автодороге Канаш – Алатырь с выходом на автодорогу федерального значения Сызрань – Нижний Новгород. Расстояние до ближайшего городского поселения – города Канаша – 37 км, до Чебоксар – 120 км.

Граничит на севере с Вурнарским и Канашским, на востоке с Комсомольским, на юге с Батыревским и Алатырским, на западе с Порецким и Шумерлинским районами.

Экономика

Ведущее место в экономике Ибресинского района занимает сельское хозяйство, от его развития во многом зависит положение дел в сельских поселениях района.

Земельные ресурсы.

Ибресинский район расположен в пределах Чувашского плато. На севере территории расположено холмистое плато с незначительными перепадами высот в пределах 30-80 м, расчленённый долинами рек и оврагов. Остальная территория — холмистая равнина водноледникового происхождения. Из полезных ископаемых в районе имеются разрабатываемое Ибресинское месторождение кирпичного сырья, а также горючие сланцы и фосфориты.

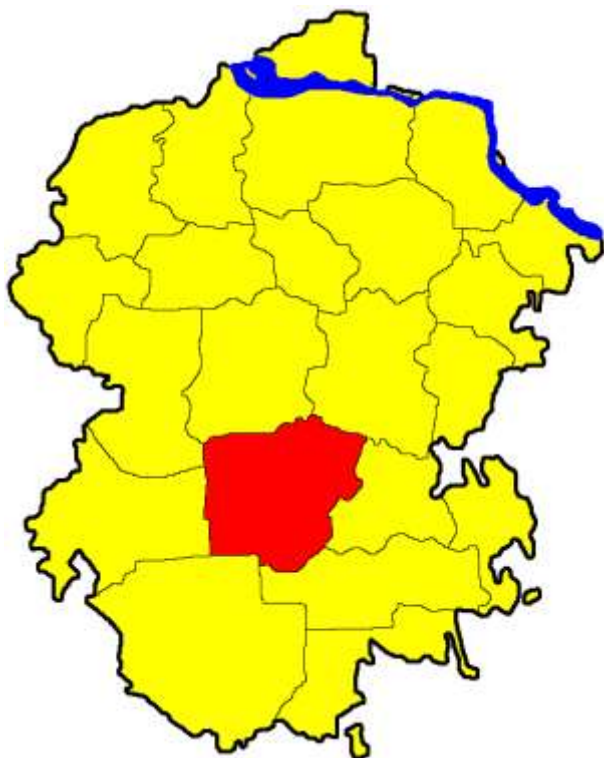
По территории района протекают малые реки: верхние течения рек Кири, Кошлаушки, Кубни, Хомы, незначительные по протяжённости верховья рек Булы и Урюмы. Озёр на территории района мало, по размерам они небольшие.

Оподзоленные и выщелоченные чернозёмы занимают 4 % площади района в северо-восточной части в комплексе с тёмно-серыми лесными почвами. Типично серые лесные почвы широко распространены в центральной, северо-восточных частях. Обширную площадь занимают дерново-слабо подзольные, дерново-среднеподзольные и светло-серые лесные почвы, а также песчаные почвы (почти 30 % площади района), на них произрастают сосновые боры.

Средняя лесистость района довольно высокая и составляет 63 %. Преобладающим типом растительности является мягко лиственные породы (57 % площади), среди которых берёза, осина, липа, ольха чёрная, по берегам рек растёт тополь. Твердолиственные породы — дуб, ясень, ильм занимают около 10 %. Свыше трети площади района занимают хвойные породы, в их числе сосна, ель, лиственница. Территория Ибресинского района является водоразделом для многих малых рек, в связи с чем усиливается значение лесов, препятствующих их обмелению и истощению. Район обладает большим рекреационным потенциалом.

Транспорт

Основу транспортной сети составляет железная дорога Канаш — Ибреси — Алатырь — Красный Узел протяженностью 38 км в пределах района. Курсируют поезда дальнего следования и пригородного сообщения Канаш — Алатырь. Важное транспортное значение имеют региональные автодороги 97К-002 «Аниш» федеральная автодорога М-7 «Волга» — Канаш — Ибреси — Алатырь, 97К-004 Калинино — Батырево — Яльчики.



Локальное местоположение

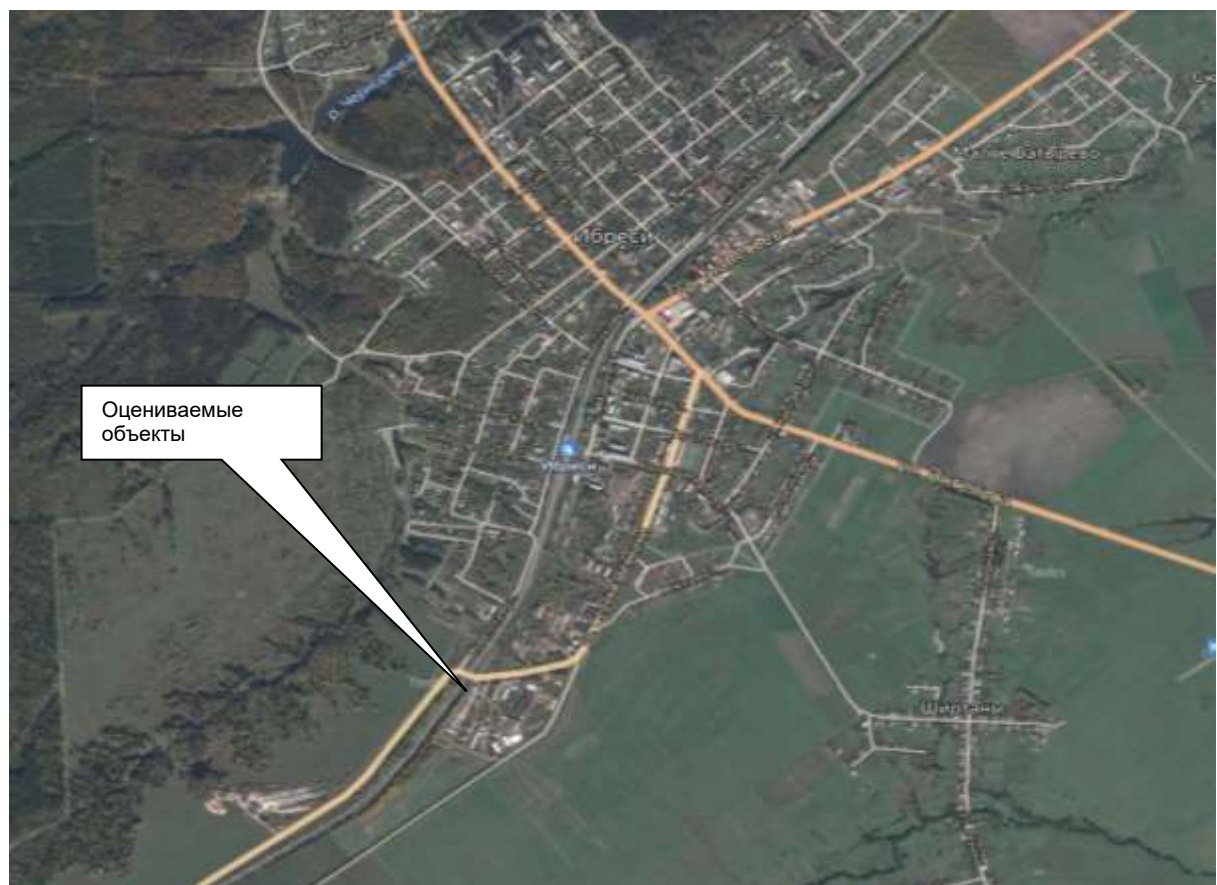
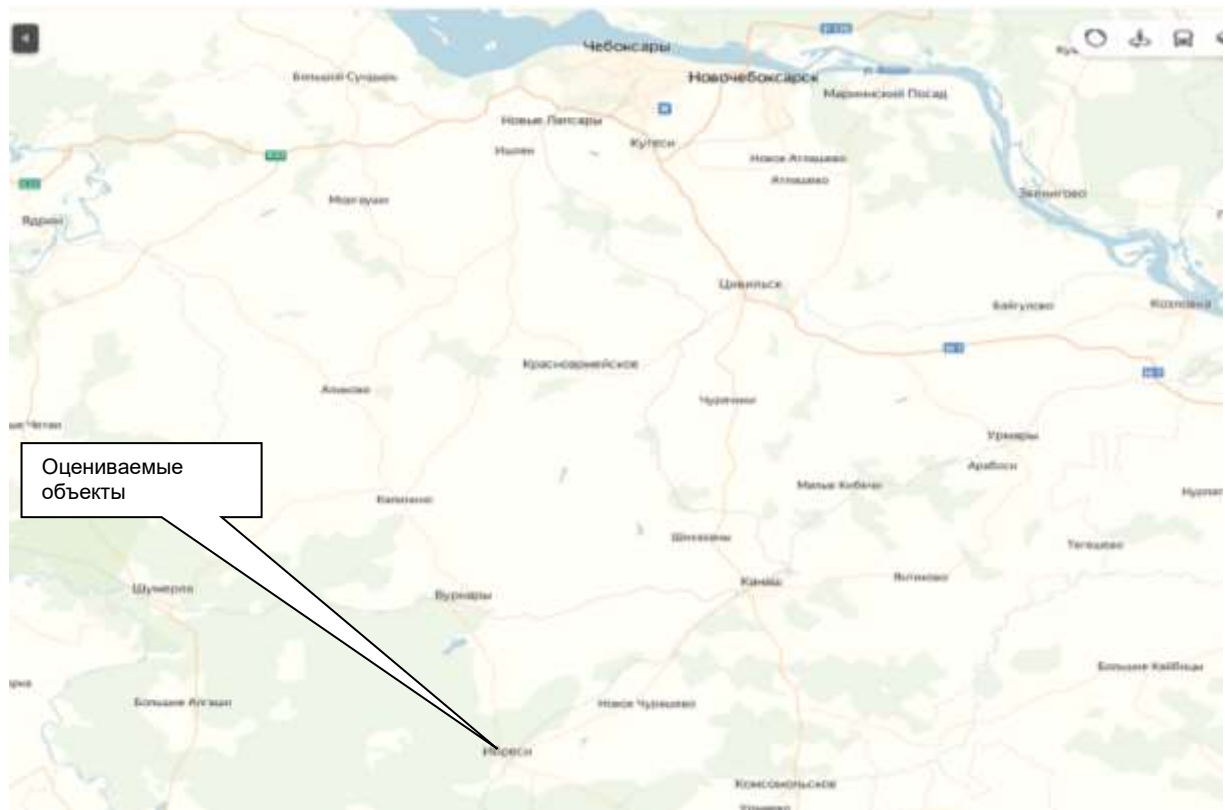
Оцениваемый объект недвижимости расположен по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.

Ибреси (чуваш. Йёпреç) — посёлок городского типа (рабочий посёлок до 1938), административный центр Ибресинского района Чувашской Республики Российской Федерации. Основан в 1893 году. На территории посёлка расположена железнодорожная станция Ибреси Горьковской железной дороги.

Посёлок относится к Ибресинскому городскому поселению, являясь единственным населённым пунктом в его составе

Посёлок расположен у железной дороги в 30 км от крупной железнодорожной станции Канаш и в 60 км от станции Алатырь. Республиканские автодороги соединяют посёлок с центрами соседних районов.

Расположение объекта оценки (Интернет сайт: <https://maps.yandex.ru/>)





Транспортная доступность

Оцениваемое недвижимое имущество расположено на окраине населенного пункта. К объекту оценки имеются подъездные пути с твердым покрытием. Состояние покрытия подъездных путей к объекту – хорошее. Территория огорожена забором имеется асфальтированная площадка.

Характеристика окружающей среды В ближайшем окружении представлены производственные объекты, не застроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Инженерная инфраструктура Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение.

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

Описание оцениваемых зданий производилось на основании визуального осмотра. Технические паспорта на здания не применялся.

Во время осмотра Объект оценки Оценщиком был сфотографирован. Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки

Таблица 2

Описание оцениваемых зданий

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
Здание , назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1388	2 807,10	10590037,39	Фундамент-ж/б блоки, стены - кирпич, перекрытия - ж/б плиты, кровля-металл, полы – дощатые, бетонные, дверные проемы - деревянные, оконные проемы - деревянные, отделка - штукатурка, побелка, покраска, коммуникации -водопровод, канализация, электричество



Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					
					
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:5434	85,00	595708,05	Фундамент-ж/б блоки, стены - кирпич, перекрытия - ж/б плиты, кровля-металл, полы – дощатые, бетонные, дверные проемы - деревянные, оконные проемы - деревянные, отделка - штукатурка, побелка, покраска, коммуникации -водопровод, канализация, электричество, отопление



Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1391	72,00	421390,80	Фундамент-ж/бетонные блоки, стены – кирпич, бетонные панели, перекрытия - ж/б плиты, кровля- совмещенная, полы - бетон, дверные проемы , оконные проемы - деревянные створные, отделка - штукатурка, окраска, коммуникации - электричество



Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1337	1 873,00	9967693,94	Фундамент-ж/б блоки, стены - кирпич, перекрытия - ж/б плиты, кровля-металл, полы – дощатые, бетонные, дверные проемы - деревянные, оконные проемы - деревянные, отделка - штукатурка, побелка, покраска, коммуникации -водопровод, канализация, электричество, отопление



Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					

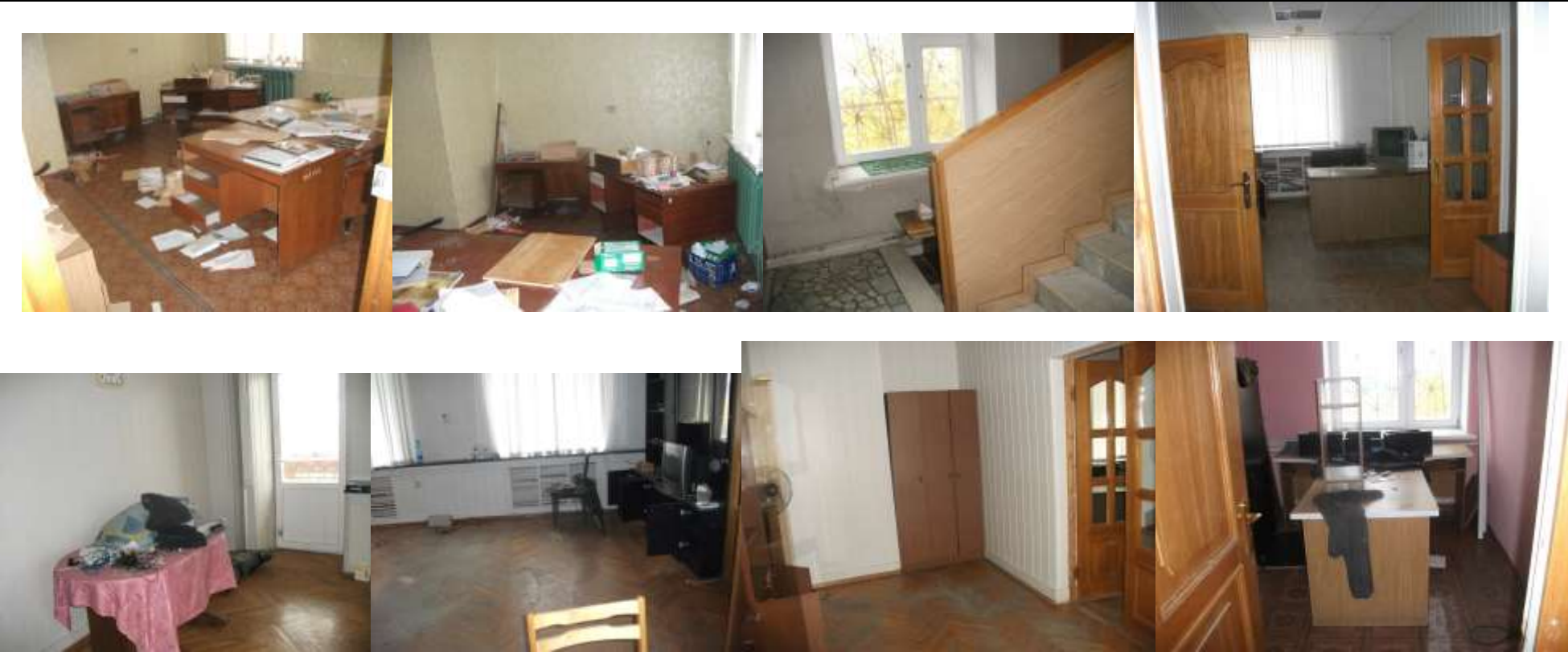
Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1346	995,00	8678765,28	Фундамент-ж/б блоки, стены - кирпич, перекрытия - ж/б плиты, кровля-металл, полы – дощатые, бетонные, линолеум, керамическая плитка, дверные проемы - деревянные, оконные проемы - деревянные, отделка - штукатурка, побелка, покраска, обои, коммуникации -водопровод, канализация, электричество, отопление
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					
					
					
					
					
					
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					
					
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Физические характеристики
					
					

На дату оценки здания не эксплуатируются. Для дальнейшей эксплуатации необходимо проведения ремонтных работ. Общее физическое состояние оцениваемых зданий принимается как – требует капитального ремонта (не удовлетворительное). Коммуникации зданий нуждаются в ревизии и частичном восстановлении, ввиду отсутствия отдельных элементов отопительной системы часть зданий можно характеризовать как не отапливаемые.

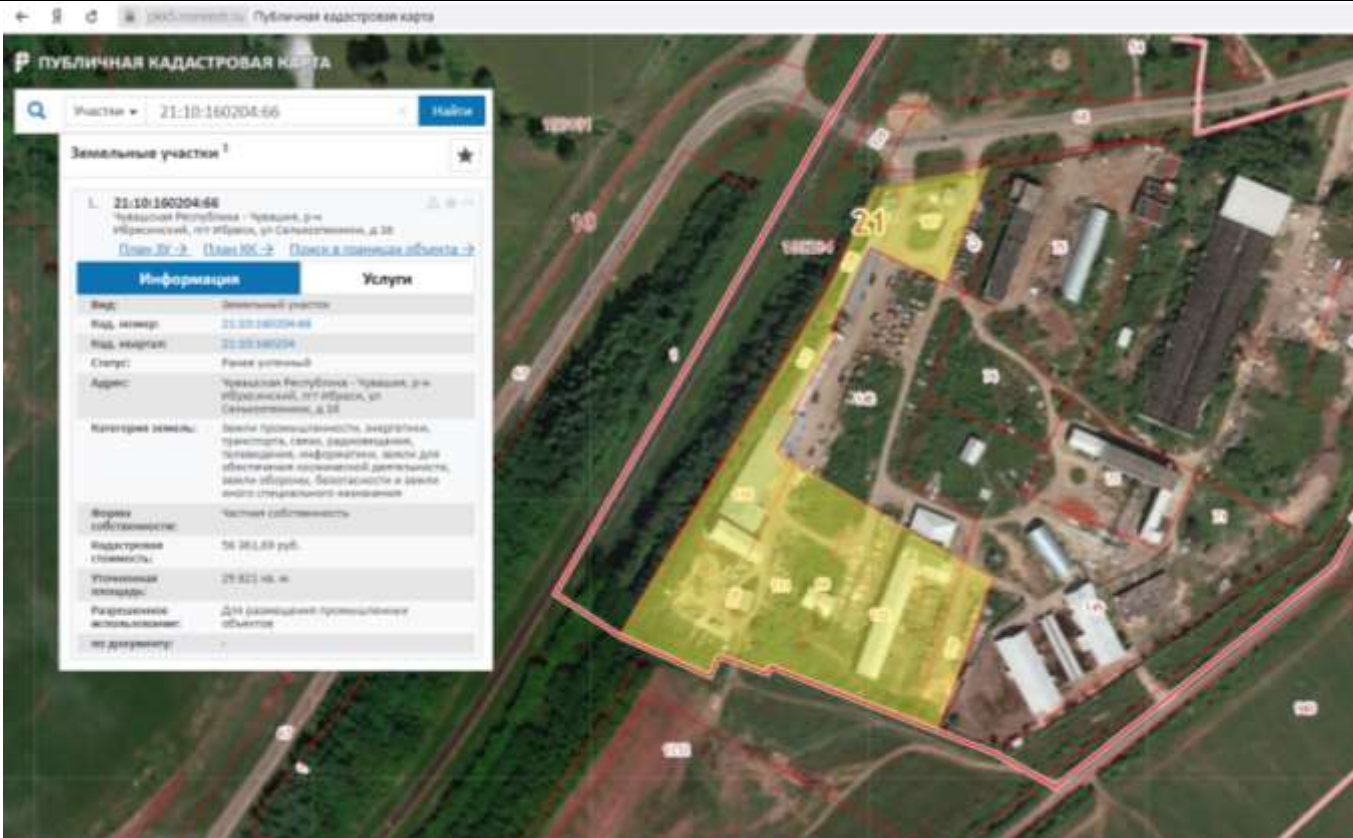
Оцениваемые здания расположены на земельных участках: земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67 и земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66.

В таблице ниже представлено описание оцениваемых земельных участков.

Таблица 3

Описание оцениваемого земельного участка

Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Назначение	Разрешенное использование	Кадастровая стоимость, руб.
Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:160204:67	1 149,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для производственно-технических нужд	2 171,61 руб.
Расположение на карте https://pk5.rosreestr.ru						
Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый	Чувашская Республика -	21:10:160204:66	29 821,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,	Для производственно-	56 361,69 руб.

номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехник и, д. 16.			телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	технических нужд	
Расположение на карте https://pkk5.rosreestr.ru						

4 ОБЗОР РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Информация о социально-экономическом положении России (январь-декабрь 2018г.)

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ							
	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г. в % к 2016г.	декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ¹⁾						
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9		101,9	110,0	102,4	100,1	109,9
Индекс промышленного производства ²⁾		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5119,8	99,4	197,4	99,9	46,8	103,1	104,1	44,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	2597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1710,3	100,8	148,2	102,8	101,3	97,4	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	31548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	9411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	629,2 ³⁾	118,7 ⁴⁾	61,9 ⁵⁾	111,9 ⁵⁾	98,4 ⁶⁾	125,5 ⁷⁾	125,4 ⁸⁾	104,2 ⁹⁾
в том числе:								
экспорт товаров	402,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	226,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ¹⁰⁾	104,1 ⁸⁾				103,0 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		100,3 ¹⁰⁾		100,1	150,3	98,4 ¹⁰⁾	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹³⁾								
номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,7 ¹¹⁾	92,2	3,7	95,4	101,2	93,5 ¹²⁾	94,5 ¹²⁾	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7 ¹¹⁾	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

1) Первая оценка.

2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.

4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.

8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

9) Данные за периоды 2018г. - оценка.

10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 3 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.

11) В среднем за месяц.

12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2018 год. Объем ВВП России за 2018г., по первой оценке, составил в текущих ценах 103626,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2017г. составил 102,3%. Индекс-дефлятор ВВП за 2018г. по отношению к ценам 2017г. составил 110,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,9%.

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%

Диаграмма 1



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхоз организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5119,8 млрд. рублей, в декабре 2018г. - 197,4 млрд. рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018г. составил 8385,7 млрд. рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. - 1061,2 млрд. рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Диаграмма 2



Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018г. (с уточнениями на 1 января 2019г.), выделены ассигнования в размере 642,9 млрд. рублей, из них из федерального бюджета - 599,5 млрд. рублей, на строительство 1313 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 239 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 406 объектов, намеченных к вводу в 2018г., введено в эксплуатацию 173 объекта, из них 152 - на полную мощность, 21 объект - частично

Оборот розничной торговли в 2018г. составил 31548,0 млрд. рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 3306,4 млрд. рублей, или 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в 2017г. - 93,5% и 6,5% соответственно), в декабре 2018г. - 94,6% и 5,4% (в декабре 2017г. - 93,6% и 6,4% соответственно).

Оборот общественного питания в 2018г. составил 1520,1 млрд. рублей, или 103,7% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 155,0 млрд. рублей, или 103,3% к соответствующему периоду предыдущего года

В 2018г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 9411,3 млрд. рублей, в декабре 2018г. - на 854,0 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2018г. составил 21,2% (в 2017г. - 21,1%), в декабре 2018г. - 18,9% против 19,2% в декабре 2017 года.

Оборот оптовой торговли. В 2018г. оборот оптовой торговли составил 79617,4 млрд. рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к 2017 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,9% оборота оптовой торговли.

В 2018г. объем **денежных доходов населения** сложился в размере 57520,9 млрд. рублей. В 2017г. денежные доходы населения составляли 55368,2 млрд. рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 219,7 млрд. рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в 2017 году.

Денежные расходы населения в 2018г. составили 56625,2 млрд. рублей и увеличились на 3,6% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 44308,6 млрд. рублей, что на 5,6% больше, чем в 2017 году. За этот период прирост сбережений населения составил 6371,0 млрд. рублей и уменьшился на 1031,0 млрд. рублей (или на 13,9%) по сравнению с 2017 годом.

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю декабря 2018г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,9% (в возрасте 15-72 лет - 65,6%).

По оценке, **численность постоянного населения Российской Федерации** на 1 декабря 2018г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России сократилось на 74,0 тыс. человек, или на 0,05% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 78,9 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 61,7% компенсировал естественную убыль населения.

Источник информации: Сайт Федеральной службы государственной статистики.
http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf. Опубликовано 07.02.2019 г.

**Информация о социально-экономическом положении Ибресинского района
Чувашской Республики за 1 квартал 2019 года**

По итогам 1 квартала 2019 года консолидированный бюджет Ибресинского района исполнен по доходам в объеме 48 890,2 тыс. рублей при плановых назначениях в объеме 438 447,6 тыс. рублей или на 11,2% к годовым плановым назначениям.

В консолидированный бюджет Ибресинского района мобилизовано собственных доходов в объеме 19 004,1 тыс. рублей, или на 18,3% к годовым плановым назначениям или увеличение к аналогичному уровню 2018 года на 8,3%, что в абсолютном выражении на 1 457,4 тыс. рублей больше. Удельный вес поступивших собственных доходов консолидированного бюджета Ибресинского района в общем объеме поступивших за 1 квартал доходов составляет 38,9%.

Налоговые поступления составили 16 099,4 тыс. рублей или на 19,2 % к годовым плановым назначениям или рост по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 560,1 тыс. рублей или на 3,6%. Удельный вес налоговых поступлений в общем объеме поступивших собственных доходов за 1 квартал 2019 года составил 84,7%.

Неналоговые доходы за 1 квартал 2019 года поступили в объеме 2 904,7 тыс. рублей или на 14,5% к годовым плановым назначениям или с ростом по сравнению с аналогичным периодом 2018 года на 897,2 тыс. рублей или на 44,7%. Удельный вес неналоговых поступлений в общем объеме поступивших собственных доходов за 1 квартал 2019 года составил 15,3%, что на уровне прошлого года.

Безвозмездные поступления в форме дотаций, субсидий, субвенций и иных межбюджетных трансфертов из вышестоящих бюджетов за отчетный период 2019 года освоены в объеме 57 394,7 тыс. рублей, что составляет 15,8% от годовых плановых назначений или на 12,7% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

За 1 квартал 2019 года консолидированный бюджет Ибресинского района по расходам исполнен в объеме 75 430,0 тыс. рублей, что составляет 15,9% от годовых плановых назначений. Темп роста по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составили 104,8%, или в абсолютном выражении расходов произведено на 3 436,4 тыс. рублей больше.

Наибольший удельный вес в составе консолидированного бюджета Ибресинского района по итогам исполнения за 1 квартал 2019 года составили расходы:

на образование 67,9 % (51 223,2 тыс. рублей),

на национальную экономику приходится 5,3% (4 032,4 тыс. рублей),

на общегосударственные расходы 15% (11 566,3 тыс. рублей),

на культуру 6,3% (4 740,5 тыс. рублей),

на социальную политику 1,8% (1 361,4 тыс. рублей),

на жилищно - коммунальное хозяйство 1,8% (1 366,8 тыс. рублей).

Консолидированный бюджет Ибресинского района по итогам 1 квартала 2019 года исполнен с дефицитом в сумме 26 539,83 тыс. рублей, в связи с возвратом в республиканский бюджет Чувашской Республики целевых остатков прошлых лет.

Экономика

Оборот розничной торговли по организациям всех видов деятельности (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек) Ибресинского района в I квартале 2019 года составил 126,2 млн. рублей и по сравнению с I кварталом 2018 года в сопоставимых ценах уменьшился на 16,9%.

Оборот общественного питания по организациям всех видов деятельности (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек) Ибресинского района в I квартале 2019 года составил 1,0 млн. рублей и по сравнению с I кварталом 2018 года в сопоставимых ценах уменьшился на 2,7%.

По состоянию на 01 января 2019 года в районе число субъектов малого и среднего предпринимательства составляет – 578 единиц, в т.ч. малых и средних предприятий – 112, индивидуальных предпринимателей – 466.

Среднесписочная численность работающих в организациях Ибресинского района (не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность которых превышает 15 человек) в январе-феврале 2019 года составила 2,1 тыс. человек, что на 3,9 % меньше, чем в аналогичном периоде 2018 года. Кроме того, численность внешних совместителей составила 50 человек, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера-59 человек.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2019 года работникам организаций Ибресинского района (не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность которых превышает 15 человек), составила 21612,0 рубля, что на 24,9% ниже среднереспубликанского уровня (28787,1 рубля). По сравнению с январем 2019 года она увеличилась на 2,4%, а с февралем 2018 года- на 8,3%.

По данным Министерства труда и социальной защиты Чувашской Республики, на конец марта 2019 года в Ибресинском районе зарегистрировано в целях поиска подходящей работы 66 не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 60 человек имели статус безработного.

Важнейшим сектором экономики района является потребительский рынок, представляющий собой разветвленную сеть предприятий торговли, общественного питания и сферы услуг.

Сфера потребления - это, своего рода, индикатор благополучия населения.

Потребительский рынок муниципального образования «Ибресинский район» представлен розничной торговлей, общественным питанием и различными видами платных услуг, предоставляемых населению района.

Сельское хозяйство

По состоянию на 01.04.2019 года в районе осуществляло деятельность 14 сельскохозяйственных предприятий, в том числе 5 колхозов, 6 обществ с ограниченной ответственностью, 1 закрытое акционерное общество, 1 открытое акционерное общество - свинокомплекс единовременного содержания 9000 голов свиней, 1 сельскохозяйственный кооператив и предприятие по сбору и переработке молока - ООО «Новочурашевский молочный завод», который в настоящее время производит сливочное масло и сухое обезжиренное молоко. Кроме того, производственную деятельность осуществляют 66 К(Ф)Х.

Растениеводство

Под урожай 2019 года озимые культуры были засеяны на площади 3373 га, или 100,1 % плана сева озимых культур.

Подготовка почвы под урожай 2019 года произведена на площади более 8 тыс. га.

Для выполнения весенних полевых работ 2019 года по району потребность семян зерновых и зернобобовых культур составляет 1520 тонн. План засыпки семян выполнен на 100 %. 96 % засыпанных семян соответствуют посевным кондициям. В настоящее время хозяйствами района ведутся работы по доведению семян до посевных кондиций, по сортомене и сортообновлению.

В целях повышения плодородия почв, роста урожайности сельскохозяйственных культур и эффективности производства, по состоянию на 01.04.2019 года в сельскохозяйственных организациях района имелось 712 тонн минеральных удобрений в физическом весе, или 272 тонны в д.в. - это 51,7 % от потребности.

ГСМ для проведения весенне – полевых работ закупаются, до начала весенне-полевых работ топливо будет завезено в достаточном количестве. На 01.04.2019 г. в сельскохозяйственных организациях района имелось 178 тонн дизельного топлива, что составило 75,1 % от потребности.

Животноводство

По предварительным данным за 3 месяца 2019 года в хозяйствах всех категорий района производство животноводческой продукции составило:

- производство мяса – 610,2 тонны (100 % к уровню прошлого года), в т.ч. в сельскохозяйственных организациях и К(Ф)Х – 409,7 тонны (101,2 % к уровню прошлого года);
- производство молока – 3233,4 тонны (100 % к уровню прошлого года.), в т.ч. в сельскохозяйственных организациях и К(Ф)Х – 1246,3 тонны (111,3 % к уровню прошлого года).

Численность поголовья скота в хозяйствах всех категорий по району по состоянию на 01.04.2019 года составила:

- КРС-7574 головы (100 % к уровню прошлого года), в т.ч. в сельскохозяйственных организациях и К(Ф)Х – 3382 головы (98,3 % к уровню прошлого года);
- коров - 3298 голов (95% к уровню прошлого года), в т.ч. в сельскохозяйственных организациях и К(Ф)Х – 1183 головы (102,7 % к уровню прошлого года);
- свиней - 9894 головы (100 % к уровню прошлого года), в т.ч. в сельскохозяйственных организациях и К(Ф)Х – 9554 головы (100,3 % к уровню прошлого года);
- овец и коз – 7571 голова (92% к уровню прошлого года), в т.ч. в сельскохозяйственных организациях и К(Ф)Х – 1151 голова (108,3 % к уровню прошлого года)

Образование

В системе образования Ибресинского района функционируют 26 муниципальных образовательных учреждений: 13 общеобразовательных учреждений (9 средних и 4 основных школ), 10 дошкольных образовательных учреждений (детские сады) и 3 учреждения дополнительного образования.

Учат и воспитывают детей 229 учителей, в детских садах - 77 педагогов, в учреждениях дополнительного образования - 28. Из них – 34 педагога до 35 лет. Средний возраст педагогов в ОУ – 47,9лет, в ДОУ – 46,3.

В районе отмечается недостаточный приток молодых специалистов. В районе работает программа социальной поддержки молодым педагогам. Молодым учителям, начинающим трудовую деятельность в муниципальных образовательных учреждениях устанавливается надбавка в размере 50% к должностному окладу, а окончившим вуз с «красным» дипломом – в размере 75% и единовременная выплата в размере 10 окладов.

В районе система дошкольного образования представлена 10 дошкольными образовательными организациями и 6 дошкольными группами в 4 общеобразовательных организациях и 1 группа кратковременного пребывания. По состоянию на 1 апреля 2019 года в них воспитываются 1119 детей, что составляет 79,7%детей в возрасте от 1 до 7 лет. Дети старше 3 лет охвачены дошкольным образованием. В электронной очереди зарегистрированы 177 ребенка.

В школах количество обучающихся остается стабильным- 2589 обучающихся в 162 классах-комплектах.

Для подвоза обучающихся в близлежащие школы используются 13 единиц школьных автобусов. Организована перевозка из 24 населенных пунктов для 356 обучающихся (22маршрута).

Парк школьных автобусов обновился «Березовская ООШ» получила специальный автобус для перевозки детей «Газ-322121» стоимостью 1 млн. 195 тыс. руб.

В 13 общеобразовательных учреждениях района обучается 39 обучающихся с ограниченными возможностями здоровья, 30 детей-инвалидов, из них 23 – на дому. Для предоставления образования детям с ограниченными возможностями здоровья, детям-инвалидам в образовательных организациях района реализуются адаптированные основные общеобразовательные программы.

Школ, в которых дети обучаются во II смену, не имеется.

В школах района созданы все условия для организации горячего питания. Горячим питанием охвачено 99,9 % учащихся, за исключением детей, обучающихся на дому. По состоянию на 1 апреля 2019 года предоставлено бесплатное питание 41 детям с ОВЗ: 24- находящимся на очной форме обучения двухразовое питание, 17 детям с ОВЗ (набор продуктов питания) - находящимся на домашней форме обучения. Бесплатное льготное питание предоставлено 7 обучающимся из семей, находящихся в трудной жизненной ситуации.

В рамках реализации проекта «Безопасная школа» во всех 4 детских садах п. Ибреси, Новочурашевском и Айбечском ДОУ, в 11 школах и в 2-ух учреждениях дополнительного образования установлены системы видеонаблюдения. 4 общеобразовательные учреждения района (МБОУ «Ибресинская СОШ №1», МБОУ «Ибресинская СОШ №2», МБОУ «Айбечская СОШ» и МБОУ «Новочурашевская СОШ») обеспечены рамками-металлоискателями на входе (на общую стоимость 487,5 тыс. руб.) и все образовательные учреждения имеют ручные металлодетекторы (на общую стоимость 232,5 тыс. руб.).

25 образовательных учреждений охраняются сторожами, имеют ограждения по всему периметру территории все образовательные организации.

Одним из приоритетных развития молодежной политики является вовлечение молодежи в **активную добровольческую деятельность**. В районе среди молодежи активно развивается добровольческая (волонтерская) деятельность. Волонтерским движением охвачено 1700 человек, что составляет 38,5 % от общего количества молодежи, есть различные добровольческие команды по работе со старшим поколением (ветеранами, тружениками тыла и пенсионерами), команды экологической направленности, добровольческие дружины. На 1 апреля 2019 года в районе действует более 24 молодежных и детских объединений с охватом более 2028 человек.

Заработная плата педагогических работников в учреждениях образования района за 1 квартал 2019 года составляет: в школах – 24 218,9руб. (по сравнению за аналогичный период - рост на 1,5%), в детских садах – 20 374,6 руб. (спад на 1,3%), в учреждениях дополнительного образования – 22 564,8 (спад на 5,4%).

Загс

За I квартал 2019 года отделом ЗАГС администрации Ибресинского района зарегистрировано 144 записи акта гражданского состояния, взыскана государственная пошлина в размере 51 150 рублей. 36 актов составлено в связи с рождением 19 мальчиков и 17 девочек.

Число родившихся детей у матерей, не состоящих в зарегистрированном браке - 3.

Вместе с тем, зарегистрировано 6 актов об установлении отцовства. Рассмотрено и удовлетворено 2 заявления о перемене имени.

За этот период из жизни ушло 80 человек. Из общего количества умерших 42 мужчины, средний возраст которых составил 71 год, 38 женщин, средний возраст - 82 лет.

Количество пар, создавших семью, составило 6 пар. В то же время 14 пар расторгли свои семейные отношения (12 - по решению суда).

За отчетный период текущего года рассмотрено 22 заявления о внесении исправлений и (или) изменений в записи актов гражданского состояния, в том числе по 14 заявлениям составлены заключения.

Выдано 77 повторных свидетельства, 206 справок, отметок, проставленных в записях актов гражданского состояния – 15, дооформленных записей актов о расторжении брака на основании заявления другого супруга - 3.

Культура

В культурной политике Ибресинского района сохранялась направленность на достижение многообразия и высокого качества культурных услуг населению, повышение их социальной значимости.

Расходы бюджета по культуре за 1 кв. 2019 год составили:

4704,9 тыс.руб., в том числе расходы внебюджетных средств - 368,6 тысяч рублей. Кассовый расход за счет бюджетных средств, за отчетный период составляет 4336,3 тысяч руб.

Среднесписочная численность работников учреждений культуры (культурно-досуговые учреждения, музеи и библиотеки) составляет 70,98 человек. Средняя заработная плата за 1 кв. 2019г. составила 20412,25 руб. (2018г. -19 232 руб.).

Муниципальное бюджетное учреждение «Центр развития культуры» Ибресинского района объединяет 27 сельских Домов культуры, из них 7 клубных учреждений модернизировано. Проведено мероприятий на платной основе - 692, их посетило – 12900 человека.

Общее количество культурно-досуговых мероприятий, проведенных за отчетный период – 1848, которые посетили 48128 человек. Из них киносеансов-230, посетителей-3040 человек.

Источник информации: Сайт Администрации Ибресинского района.
<http://www.ibresi.cap.ru/action/activity/eab/itogi-socialjno-ekonomicheskogo-razvitiya/2019/upravlenie-finansami-ispolnenie-byudzheta-za-1-kva>.

Вывод влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы монополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

На территории отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками,

признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности

управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Оцениваемые объекты относятся к сегменту коммерческой недвижимости, на не активном рынке, назначение под производственно-складские площади. Оцениваемые объекты образуют единую производственно-складскую базу.

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

Общие показатели рынка производственно-складской недвижимости Республики Чувашия

Рынок промышленной недвижимости является весьма инертным и находится в сильной зависимости от развития экономики, а строительство промышленных объектов является сложным процессом, требующим большого профессионализма девелоперов.

Спрос на данном рынке недвижимости можно разделить на две составляющие: спрос на помещения (здания) под производство и спрос на производственные помещения (здания).

Первый вид спроса предъядвляется так называемыми «новыми промышленниками».

Часть из них – создающие в России свое производство иностранные компании. Размещение производства в России позволяет производителям снизить затраты на логистику и приобрести конкурентное преимущество при завоевании российского рынка.

Большинство западных компаний создают производство с «чистого листа», на непригодных площадках. Такая практика наиболее характерна для крупных производственных компаний, для которых затраты на подведение коммуникаций в «чистом поле», а также организацию автобусных маршрутов для доставки сотрудников на производство не являются существенными в масштабах проекта.

Под вторым видом спроса понимается заинтересованность в зданиях и землях под промышленными предприятиями с целью их использования в непромышленных целях. Старые промышленные площади интересны с точки зрения их перепрофилирования, а также сноса и нового строительства на освободившихся площадях.

Российских производителей можно разделить на «крупных» и «мелких».

«Мелкие» – чаще арендаторы, владеющие вспомогательными или ориентированными на частный спрос производствами.

«Крупных» аналитики рынка определяют по желанию и возможности купить помещение или землю под производство. Подобные предприятия обычно ориентируются на массовый спрос, что предполагает широкую отраслевую принадлежность, за исключением тяжелой промышленности.

Основным фактором для мелких промышленников, которые, по мнению экспертов, преобладают среди игроков рынка индустриальной недвижимости, является цена.

В связи с этим большинство компаний, занимающихся производством, вынуждено занимать пустующие производственные площади старых заводов.

Мелкие арендаторы при этом занимают даже низкосортные помещения, размещая на территории не реконструированных промышленных зон и офисы, и небольшие склады.

На сегодняшний день сложно оценить характер и структуру спроса на производственно – складскую недвижимость в Республике Чувашия – этот рынок находится на стадии формирования, оставаясь очень закрытым.

Основное требование покупателей и арендаторов, предъявляемых к производственно – складской недвижимости – наличие необходимой инфраструктуры. То, что предлагают предприятия на своих территориях, чаще всего уже не соответствует названию

«производственные площади»: коммуникации изношены, оборудование отсутствует. Поэтому найти подходящее помещение для размещения производства довольно сложно.

Потенциальные арендаторы и покупатели производственных площадей ищут достаточно небольшие цеха – от 200 до 1000 квадратных метров. Небольшой размер запрашиваемых площадей связан с тем, что для размещения мелкого и/или среднего производства требуется от 200 до 500 кв.м. Маленькие площади наиболее актуальны в аренде, так как мелкие производители редко могут позволить себе купить помещение под производство.

Основной объем предлагаемых на рынке производственных объектов не удовлетворяет требованиям потенциальных покупателей и арендаторов. Усугубляет ситуацию и нерешенность многих вопросов с получением дополнительных энерго мощностей, подключением к очистным сооружениям и оформлением на них технических условий.

Основные требования арендаторов к производственно – складским помещениям:

- хорошее техническое состояние;
- высокие потолки;
- желательно первый этаж, при этажах выше – надежные перекрытия;
- необходимая под производство электрическая мощность;
- наличие удобных подъездных путей;
- инженерные коммуникации (отопление, водоснабжение).

Для производственно – складских объектов полезность в большей мере определяется их местоположением, а именно: близостью транспортных систем региона, близостью к исторически сложившимся путям грузопотоков и крупным потребителям промышленной продукции.

По своей емкости рынок коммерческой недвижимости города Чебоксары превосходит суммарную емкость рынков находящейся в районах Республики нежилкой недвижимости, которую можно условно считать коммерческой, приблизительно в четыре раза.

Основной отличительной особенностью рынка коммерческой недвижимости города Чебоксары от всех прочих локальных рынков Республики является то, что на рынке города преобладает сегмент аренды, тогда как в районах нежилая недвижимость предлагается преимущественно к продаже. При этом активность на рынке аренды коммерческой недвижимости республиканского центра в летнее время снижается, что сказывается на структуре всего рынка коммерческой недвижимости, а в отдаленных районах республики рынке аренды нежилкой недвижимости практически не развит.

Коммерческая недвижимость в районах – это, как правило, объекты бывшей социальной сферы, здания местных предприятий, переведенные в нежилкой фонд помещения на первых этажах жилых домов и объекты малой архитектуры (мини маркеты, тонеры, ларьки). Если сравнивать современные стадии развития, соответственно, рынка коммерческой недвижимости города Чебоксары и рынка нежилкой недвижимости в отдаленных районах Республики то, очевидно, станет отставание с точки зрения развитости последнего из указанных географических рынков примерно на 10 – 15 лет.

Иными словами, современный рынок коммерческой недвижимости Республики Чувашия характеризуется следующими особенностями:

- неразвитость рынка нежилкой (коммерческой) недвижимости, отсутствие профессиональных операторов рынка, что обусловлено его малой емкостью;
- стагнация предложения объектов нежилкой недвижимости;
- медленный рост спроса на коммерческую недвижимость в силу неразвитости местного малого и среднего бизнеса, относительной удаленности от основных точек роста экономики области и инвестиционной непривлекательностью и

экономики (в подтверждение этого достаточно сказать, что некоторые объекты предлагается к продаже не один год);

- среди предлагаемой в настоящее время в районах коммерческой недвижимости практически нет узкоспециализированных объектов (одно и то же здание легко перепрофилируется и под торговлю, и под производство, и под склад);
- низкое качество отделки объектов нежилой недвижимости, обращающихся на рынке, и полное отсутствие какого-либо дополнительного сервиса для их пользователей;
- наиболее популярным вариантом коммерческого использования нежилых помещений является организация в них небольших пунктов розничной торговли.

Анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости avito, <https://www.domofond.ru>

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Функциональное назначение – объекты производственно-складского назначения.

Оцениваемые объекты недвижимости образуют единую производственно-складскую базу, состоящую из складских, производственных и административных помещений.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен.

Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 4

Предложения на продажу производственно-складских баз Республики Чувашия

Описание объекта	Источник	Адрес	Площадь имущественного комплекса (кв.м)	Цена	Цена (кв.м в руб.)
Продаю базу (производство, цеха, офис, склады), вдоль а/м дороги М7, первая линия, адрес п. Кугеси Базовый проезд, площадь 1600 кв. м., постройки на территории переменной этажности 1-2 этажа, на земельном участке 20-соток, коммуникации: электричество, газ, вода, две котельные, территория охраняется и огорожена забором, заезд с трассы М7 для грузовых и легковых авто, частная собственность, торг.	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/155203729/	Чувашская респ., Чебоксарский район, Кугеси пгт., ул. Шоссейная	1 600	16 500 000	10 313
Капитальное строение Административно-бытовой корпус 3 этажный с ремонтно-механической мастерской высотой 9,9 метра, кран балкой на 3,5 тонн, общая площадь 1633 кв.м.; отдельная проходная 2 этажа, общая площадь 92 кв.м.; склад материально-технических средств 1289,5 кв.м.; земельный участок (в собственности) 3453 кв.м., трансформаторная подстанция 400 кВА, кровля поменяна.	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/209680749/	Чувашская респ., Чебоксарский район, Кугеси пгт., проезд Базовый, 7	1 805,00	15 000 000	8 310
продается база, расположенная в промзоне обширная асфальтированная территория земельный участок площадью 18565 кв.м. 7 нежилых зданий: одноэтажное с кирпичным пристроем- 76,4 кв.м. двухэтажное кирпичное-	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/216357428/	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский,	3 444,6	30 500 000	8 854

Описание объекта	Источник	Адрес	Площадь имущественного комплекса (кв.м)	Цена	Цена (кв.м в руб.)
400.4 кв.м. одноэтажное с подвалом- 82,6 кв.м. одноэтажный панельно- кирпичный пристрой- 423,7 кв.м. трехэтажное кирпичное здание- 569,4 кв.м. одноэтажное кирпичное здание с мансардой и двумя пристроями- 719.8 кв.м. двухэтажное здание- 1172,3 кв.м. продается комплекс целиком все коммуникации в настоящее время здания сдаются в аренду		мкр. Кабельный проезд, Марпосадско е ш., 22			
Продаю нежилые помещения свободного назначения в хорошем состоянии в г.Мариинский Посад по ул.Фурманова общей площадью 2775 кв.м. состоящее из нескольких зданий (деревообработка, кузнечный цех, металлосклад и проходная будка), на земельном участке 297 соток. Ровный участок расположен рядом с прудом, имеется скважина глубиной 50 метров, трансформаторная подстанция 400 кВт. На данный момент рубят срубы, пиломатериал используется. Один собственник, указываем всю стоимость. На сделку можем выйти в любой день. Просмотр в любое время. Документы к продаже готовы. Рассматриваем любую форму оплаты и ОБМЕН.	https://chebok.sary.cian.ru/sale/commercial/195000659/	Чувашская респ., Мариинский Посад	2 775	3 000 000	1 081
Продается производственная база по адресу: пгт.. Урмары, ул. Колхозная, 20. Земля населенных пунктов, для обслуживания производственной базы, общая площадь 18134 кв.м.. кадастровый номер 21:19:170101:438 Несколько зданий. Основные 2 Первое 906.4 кв.м, ангар с кран-балкой. Второе 475 кв.м. гараж на 6 автомашин и 6 тракторов Все коммуникации на территории (газ, электричество, водопровод, канализация) Отличные подъездные пути. Водонапорная башня. Торг, рассрочка, бартер, кредит, обмен и т. д.. Рассмотрим все варианты.	https://chebok.sary.cian.ru/sale/commercial/200903404/	Чувашская респ., Урмарский район, Урмары пгт., Колхозная ул., 18	1 500	5 950 000	3 967
Продаю производственно-складскую базу в юго-западном районе города Чебоксары, площадью — 3378 кв.м., состоящую из следующего недвижимого имущества: 1. земельного участка 8 505 кв.м. (земля в собственности). 2. теплого производственного склада, 3 060 кв.м. 3. офисного здания, 318 кв.м. Вся территория базы забетонирована, огорожена, есть круглосуточная охрана и арендаторы. На территории базы есть автопарковка. На территорию базы существует два независимых въезда для большегрузного и габаритного автотранспорта Технические условия: • Электричество: 380 Вольт, 220 Вольт мощность 640 кВт • Водоснабжение и канализация • Отопление	https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-cheboksary-1840239781	Чувашская Республика, Чебоксары, Промышленн ая улица, 7А	3378	41 000 000	12 137
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.	https://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kanash-1895966957	Чувашская Республика, Канаш, улица Фрунзе, 6	1 351	7 600 000	5 625
ПРОДАЖА КАК ЧАСТЯМИ, ТАК И ЦЕЛИКОМ !! ! Производственно-складской базы под ПРОИЗВОДСТВО (цех металлообработки,	https://www.avito.ru/novoe_atlashevo/komm	Чувашская Республика, Чебоксарский	3 500	7 500 000	2 143

Описание объекта	Источник	Адрес	Площадь имущественного комплекса (кв.м)	Цена	Цена (кв.м в руб.)
деревообработки, швейное производство, есть раскроечные столы и др.) СКЛАД, КАФЕ, МАГАЗИН, АВТОМОЙКУ, АВТОСЕРВИС и для СТО. Адрес : Чебоксарский р-н, п. Новое Атлашево, 10 минут езды от г. Новочебоксарск. Отличные подъездные пути. База полностью огорожена, заасфальтирована. ВОЗМОЖНА СДАЧА В АРЕНДУ от 50 до 1554 кв. метров от 50 руб./кв.м. От собственника! Недорого 1 здание: 3-этажное, общей площадью 1216,40 кв.м, на втором этаже было КАФЕ (2 зала, кухня, лифт на 1 этаж, для подъема продуктов.). Первый этаж - свободного назначения, магазин производство и т.д. Подвал возможно оборудовать под сауну, или использовать как склад. 2 здание: Автомойка, площади под склады, автосервис и для СТО общей площадью 415 кв.м 3 здание: Производственно-складской корпус, общей площадью 1554,20 кв.м. (возможность оборудовать под любое производство) 4 здание: Помещение свободного назначения, общей площадью 219,4 (был швейный цех)	ercheskaya_n edvizhimost/p omescheniya_ svobodnogo_n aznacheniya_ 3500_m_1102 756270	р-н, пос. Новое Атлашево			
Земельный участок с постройками в Канашском районе, Чувашской Республики. 16 607 кв. м. Канаш - Индустриальный город, транспортный центр Чувашии, крупный железнодорожный центр республики. По удельному весу в общем объеме отгруженной продукции город занимает третье место среди городов Чувашской Республики. Местоположение. Через г. Канаш проходят автомобильная дорога федерального значения А151 (автодорога) Цивильск Ульяновск и автодорога регионального значения Аниш (а/д Волга Урмары Канаш Ибреси Алатырь). Адрес: р-н Канашский, с/пос. Хучельское, д. Хунав, ш. Янтиковское, д. 4а Кадастровый номер : 21:11:161107:115 Координаты: 55.508147, 47.561797 Земельный участок свободного назначения 16 607 кв. м. 9 помещений 3 679 кв. м. административно-производственное здание котельная 2 склада стоянка для а/м холодная стоянка для а/м здание ремонтно-механической мастерской водонапорная башня помещение свободного назначения Осуществлен подвод газа. На территории есть электрические сети. Водоснабжение. Канализация. Огражденная территория.	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/214973183/	Чувашская Республика, р-н Канашский, с/пос. Хучельское, д. Хунав, ш. Янтиковское, д. 4а	3 679	34 999 999	9 513
ПАО «Дорисс» реализует производственную базу УМ-2 расположенную по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, проезд Лапсарский, д. 9. Площадь земельного участка составляет 31812 кв.м. (3,18 га). Кадастровый номер земельного участка 21:01:021205:70. Общая площадь объектов недвижимости составляет 10631,6 кв.м. и состоит из следующих объектов: Производственный корпус материальный склад 4346,4 кв.м., Административное здание 1880,7 кв.м., Производственный корпус теплая стоянка 1568,1 кв.м., Производственный корпус 1389,7 кв.м., Котельная 642,0 кв.м., Производственный корпус окрасочное отделение 431,3 кв.м., Производственный корпус кузнечный цех 218,7 кв.м., Склад ГСМ 99,9 кв.м, Дом КДМ 54,8 кв.м Пропускная способность электрической мощности кабеля-3400кВт, уровень напряжения – 10кВ/0,4кВ, номинальная установочная мощность – 816кВа, категория надежности – III. Отопление централизованное, максимальная	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_10631_m_1191707754	Чувашская Республика, г. Чебоксары, проезд Лапсарский, д. 9	10 631,00	137 675 000	12 950

Описание объекта	Источник	Адрес	Площадь имущественного комплекса (кв.м)	Цена	Цена (кв.м в руб.)
тепловая нагрузка теплового потребления на отопление составляет 0,7 Гкал/час. Водоснабжение – питающий трубопровод Ø 100. Водоотведение – отходящая труба Ø 100.					
ОАО «Дорисс» реализует производственную базу СУ-4 расположенную по адресу: Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. Промышленная, д. 65. Площадь земельного участка составляет 49967 кв.м. (4,99 га). Кадастровый номер земельного участка 21:02:010613:51. Общая площадь объектов недвижимости составляет 12869,6 кв.м. и состоит из следующих объектов: Мехмастерская 2689,9 кв.м, Заводоуправление 1476,40 кв.м, Производственные мастерские 3626,6 кв.м, Временный склад помещение 2131,1 кв.м, Материальный склад без ramпы 1074,4 кв.м, Временные мастерские 1057,1 кв.м, Склад ГСМ 340,9 кв.м, Механизированная мойка 245,9 кв.м, Диспетчерский пункт 227,3 кв.м. Пропускная способность электрической мощности кабеля-200кВт, уровень напряжения – 0,4кВ, номинальная установочная мощность – 400кВа, категория надежности – III. Отопление централизованное, максимальная тепловая нагрузка теплового потребления на отопление составляет 1,0 Гкал/час. Водоснабжение – питающий трубопровод Ø 100. Водоотведение – отходящая труба Ø 200.	https://www.avito.ru/novочеboксарск/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_12870_m_1076277464	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск, ул. Промышленная, д. 65	12 870	170 000 000	13 209
Включает в себя: водонапорную башню, нежилое здание, подземный газопровод низкого давления, заправ. будка, проходная будка, склад №1, здание (линия электропередач), столярная мастерская, склад №2, здание ГСМ, котельная ДРСУ, контора ДРСУ, гараж на 60 машин, ремонтно-механич. мастерская .	https://www.avito.ru/vurnarskiy-kommercheskaya_nedvizhimost/avtobazapomesch_svoobod_naznach_vurnary_46346_m_1335850759	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с. Калинино, ул. Ленина, дом 53	4 634,6	35 000 000	7 552

Выводы:

Средний диапазон цен на объекты находится в диапазоне от 1000 до 13000 руб./кв.м.

Необходимо отметить, что предложения на продажу представлены без учета скидки на торг и с учетом стоимости прав на земельный участок.

Рынок аренды коммерческой недвижимости в отдаленных районах области не развит, предложения носят единичный характер. Анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается в крупных районных центрах.

Ставки аренды для производственно-складской недвижимости варьируются от 40 руб./кв.м./мес. до 200 руб./кв.м./мес. При этом приблизительно 60% диапазона формируют арендные ставки от 80 руб./кв.м./мес. до 150 руб./кв.м./мес.

На рынке недвижимости, где предложения носят не регулярный характер аренда представлена объектами в виде бывших предприятий обслуживания и предприятия местной промышленности или новое строительство.

Мониторинг рынка земли Республики Чувашия

Основные тенденции рынка

Говоря о рынке производственно – складской недвижимости, необходимо выделить рынок земельных участков. Земля является необходимым пространственным базисом социально – экономического и градостроительного развития. Отсутствие свободной купли – продажи земли негативно влияет на возможность формирования эффективного землепользователя, расширения хозяйственных площадей, привлечения инвесторов в регион.

Рынок оборота земельных долей в Республике Чувашия находился на очень низком уровне. Распределение земельного фонда Республики Чувашия выглядит следующим образом – в собственности частных и юридических лиц находилось около 35% земель, на долю федеральной и муниципальной собственности приходилось 64%.

Данное обстоятельство послужило причиной неразвитости земельного рынка Республики Чувашия – ведь всего лишь около 35% всего земельного фонда Республики находится в свободном обращении, то есть собственники имеют возможность свободно продавать земельные участки.

Земли, находящиеся в федеральной и муниципальной собственности, как правило, предоставляются физическим и юридическим лицам в долгосрочную аренду.

Право заключения договора аренды является платным, оно «продается» на конкурсной основе. Плата за право аренды устанавливается по итогам конкурса. Арендаторы имеют право отчуждать право аренды, а так же, как правило, сдавать участок в субаренду

Доля земельных участков под коммерческое использование в общем объеме предложений по Республике Чувашия невелика. На момент проведения исследования было выявлено лишь несколько предложений о продаже земельных участков промышленного назначения – причем основная часть таких участков приходилась на производственно – складские базы.

Зачастую на промышленном участке имелись строения или сооружения, либо имущественные комплексы предлагались как земельные участки (доля строений в пересчете на один квадратный метр земли здесь незначительная, либо строения очень ветхие, поэтом объекты предлагались как земельные участки).

Цены предложений земельных участков промышленного назначения, расположенных в промзонах городов Чебоксары и Новочебоксарска доходили до максимума – 2000 рублей за квадратный метр при этом в среднем на момент исследования цена предложения составила 1000 рублей за кв.м (без учета торга).

Стоимость земельного участка зависит от района расположения, назначения и использования, наличия на нем инженерных коммуникаций.

Развитие рынка земельных участков играет важную роль в развитии промышленности региона. Имея в собственности землю, предприятия смогут брать под нее кредиты, закладывать ее, и тем самым пополнять свои оборотные средства.

Если говорить об аренде земельных участков, то на момент исследования на рынке не было найдено предложений по аренде земельных участков. Причиной тому является тот факт, что основным арендодателем земельных участков выступают муниципальные власти города Чебоксары, и арендная ставка устанавливается, исходя из кадастровой стоимости земли и корректирующих коэффициентов к ней.

Сегодня власти Республики Чувашия особое внимание уделяют ускорению процесса выкупа земельных участков у муниципальных властей и перевода их в частную собственность. Развитие земельно – рыночных отношений в Чувашии, переход земли из федеральной собственности в частные руки, активизация процессов купли – продажи земельных участков увеличат заинтересованность во вложении средств в землю и объекты недвижимости, тем самым повысят инвестиционную привлекательность Чувашской Республики.

Если рассматривать в целом Республику, то диапазон цен продажи земельных участков под промышленное строительство достаточно широк: от 30 руб./кв.м. до 3000 руб./кв.м.

В отдаленных районах диапазон цен продаж земельных участков промышленного назначения так же достаточно широк: от 50 руб./кв.м. до 300 руб./кв.м.

В таблице ниже представлены предложения на продажу земельных участков под производственную деятельности представлены в таблице ниже.

Таблица 5

**Предложения на продажу земельных участков промышленного назначения
Республики Чувашия**

Описание объекта	Источник	Адрес	Площадь зем.уч. (кв.м)	Цена	Цена (кв.м в руб.)
Земельный участок площадью 5000 м2. 50 соток по адресу п. Ибреси, ул. Маресьева, д.2Д. КН: 21:10:160201:109 Категория: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под строительство производственных зданий (можно сменить). На первой линии. На въезде в поселок Ибреси с Канашского направления. Подойдет под рынок строительных материалов, производство, строительство производственных или прочих зданий, автосервиса, автомойки или под ваш вид деятельности. Электричество и газ в 20 метрах. На участке имеется 15 камазов карьерного песка, различные жби. Возможен обмен на объект недвижимости в г. Чебоксары. По интересующим вопросам пишите или звоните. Торг. Цена указана за 1 сотку.	https://www.avito.ru/ibresi/zemelye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1366148443	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, п. Ибреси, ул. Маресьева, д.2Д	5000	2 000 000	400
продается земельный участок , для производственных нужд. на территории "топсбыт" кадастров. номер 21:03:010170:18:3У2	https://www.avito.ru/alatyr/zemelye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1417794188	Чувашская Республика, Алатырь, микрорайон Ямская	500	250 000	500
Продам участок Промышленного назначения 66сот, с асфальтовым подъездом, недалеко станция ЖД, рядом свет,ГАЗ,рядом есть озерцо, на участке небольшое здание можно под бытовку. участок подойдет под любой вид деятельности или Личные Владения со своим Озером!!! отдаю по цене сельхозки 666 000р, срочно нужны деньги. кадастровый номер 21:10:160204:94 Адрес пгт.. Ибреси,ул.Сельхозтехники д13	https://www.avito.ru/ibresi/zemelye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaznacheniya_1761740308	Чувашская Республика, Ибресинский район, посёлок городского типа Ибреси	6600	660 000	100
Продаю огороженный бетонным забором земельный участок 4200 м2 промышленного назначения. Оформленно на физ. Лицо без обременений. Продаю или Рассмотрю варианты обмена.	https://www.avito.ru/mariinskiy_posad/zemelye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_988648102	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский р-н, Мариинский Посад, ул. Николаева, 80	4200	1 150 000	274
Продаю земельный участок,категорий земли промышленности,общая площадь 39996 кв.метров.участок находится Республика Чувашия,Козловский район,сельское поселение Тюрлеминское.он находится по трассе М7,напротив заправка Сибнефть,рядом заправка Татнефть	https://www.avito.ru/chuvashiya_kozlovka/zemelye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1223492786	Республика Чувашия,Козловский район,сельское поселение Тюрлеминское	39996	8 500 000	213
Продаю земельный участок, площадью 1,5 Га. Промышленное назначение: строительное и т.д. Газ проходит по границе участка Виды разрешённого использования указаны в документах. Государственная регистрация: собственность, физ.лицо.	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1772835404	Чувашская Республика, Чебоксарский район, с/пос. Большекатрасьское	14 431	14 500 000	1005
Продаю земельный участок 11 сот. в Ядринском с/пос., предназначенный для строительства производственной базы, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, ..., земли специального назначения. Участок ровный. 1 собственник. Сопровождение сделки риэлтором	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/213952411/	Чувашская Республика, Ядринский район, Ядринское с/пос	1100	200 000	182
Продается земельный участок Промназначения, рядом с д.Большие Карачуры.Площадь 1,5ГаУчасток огорожен металлическим забором, проведена электроэнергия, собственная трансформаторная подстанция, есть артезианская скважина, насосная канализационные колодцы.	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/205375521/	Чувашская Республика, Чебоксарский район, Большие Карачуры деревня	15000	4 600 000	307
Земельный участок расположенный вдоль автомобильной трассы А - 151 Цивильск Ульянововск на въезде в г. Канаш .	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/216937032/	Чувашская Республика, Канаш, ш. Ульяновское	10000	6 000 000	600

4.4. Анализ факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости.

В данном разделе приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость производственно-складских объектов.

При расчете веса определялись таким образом, чтобы их сумма равнялась единице.

На цены коммерческой недвижимости влияют такие факторы как:

- Условия финансирования и продажи;
- Фактор времени продажи;
- Местоположение, транспортная доступность;
- Размер объекта недвижимости, площадь помещений;
- Физическое состояние, вид отделки;
- Наличие коммуникаций

Итак, рассмотрим влияние всех возможных факторов, которые могут повлиять на стоимость объектов недвижимости под производственно-складскую недвижимость:

Условия финансирования и продажи.

Условия финансирования могут быть разделены на два вида: в первом случае, покупатель выплачивает полностью всю сумму за приобретаемый объект, во втором случае – покупателю предоставляется возможность выплаты частями или в рассрочку. Фактор влияния условий финансирования сделок по купле – продаже объектов недвижимости на рынке в данный момент выявить практически невозможно. Рынок недвижимости, находится в процессе развития. Условия сделок являются коммерческой тайной. Поэтому ценообразующие факторы, такие как условия финансирования сделок с производственно-складской недвижимостью (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств), условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.), обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п) не влияет в значительной степени на цену предложений. Условия продажи – данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Фактор времени продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости соответственно на уровень цен продаж. Согласно результатам мониторинга российского рынка недвижимости, проведенного аналитиками компании RussianResearchGroup (RRG), средние сроки экспозиции выставляемых на продажу объектов продолжают расти, достигая сегодня 140 – 160 дней.

Корректировка на уторговывание (торг)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем

Корректировка на местоположение.

На основании данных: Справочника оценщика недвижимости -2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А.. зависимость стоимости от местоположения представлено ниже.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Областной центр		1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью		0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты		0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка				
Областной центр		1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью		0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты		0,49	0,46	0,53

Физическое состояние, вид отделки

На основании данных аналитического исследования³ были выявлены значения корректирующих коэффициентов на физическое состояние:

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	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

Площадь помещения

Фактор масштаба влияет на величину рыночной стоимости и арендной платы. Объект оценки и объекты – аналоги имеют различие по площади. Данная зависимость выявлена, на основании исследований⁴.

³На основании данных Справочника оценщика недвижимости -2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А.

⁴ На основании данных Справочника оценщика недвижимости -2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А.

		усредненные данные по России					
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,85
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,67
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,58
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,35
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,20
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,18

Обеспеченность коммуникациями помещений

Для производственно-складской недвижимости основным ценообразующим показателем при обеспеченности коммуникаций является наличие отопления. Данная зависимость выявлена, на основании исследований⁵.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Прочие факторы, влияющие на стоимость

Загрузка объекта является одной из важнейших характеристик доходной недвижимости. Из-за смены арендаторов, из-за сложностей с их нахождением зачастую помещения стоят не сданными, и при расчетах данный показатель необходимо учитывать.

Основные выводы

В результате исследования и анализа рынка, проведенного оценщиком, было выявлено следующее:

- Ситуация на рынке коммерческой недвижимости во многом зависит от общей экономической ситуации в Российской Федерации. Уменьшение количества сделок в этом сегменте может быть вызвано общим снижением покупательской способности населения.
- Типичными единицами сравнения для рынка коммерческой недвижимости являются единицы площади – 1 квадратный метр. В данном отчете применена единица площади – 1 квадратный метр.
- Основными факторами, влияющими на формирование стоимости оцениваемого объекта, являются местоположение, площадь помещений, наличие коммуникаций.

4.5. Анализ ликвидности

По итогам наблюдения находящихся на экспозиции объектов в открытых источниках, низкий срок экспозиции для объектов аналогичных оцениваемым находится на уровне 9-12 месяцев при продаже объекта.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Методическими рекомендациями Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей принятия управленческих решений» рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Принимая срок экспозиции оцениваемых объектов на уровне 9-12 месяцев, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как низкий.

⁵ На основании данных Справочника оценщика недвижимости -2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

5.1 Теоретические основы анализа наиболее эффективного использования

Понятие «наиболее эффективное использование» в данном контексте обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;
- экономическая приемлемость - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- максимальная эффективность - рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Проводимый анализ должен выявить наилучшее и наиболее эффективное использование, во-первых, участка, занимаемого недвижимостью, как незастроенного. Если же площадка уже застроена (как это имеет место в конкретном случае), то следует сделать допущение, что строение отсутствует, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений.

Для определения наиболее эффективного использования земельного участка необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий

профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Для выявления оптимального варианта использования земельного участка обычно используют метод инвестиционного остатка для земли, для выявления оптимального варианта использования существующих строений - метод инвестиционного остатка для оцениваемого объекта в составе существующих строений и земельного участка.

5.2 Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества

Анализ варианта использования земельного участка как свободного

По мнению оценщиков, учитывая месторасположение объектов и ближайшее окружение, целесообразным использованием оцениваемых земельных участков как свободных является использование их как земель для использования в производственных целях.

В настоящее время на оцениваемом земельном участке расположены нежилые здания. Нежилые здания соответствует физически, законодательно и экономически возможному варианту использования данного земельного участка. Учитывая капитальный характер существующих улучшений, оценщиками был сделан вывод о том, что стоимость условно свободного земельных участков будет меньше стоимости земли с имеющимися улучшениями.

Далее рассматриваем вариант использования участка с имеющимися улучшениями.

Анализ варианта использования земельных участков с имеющимися улучшениями

Варианты использования, приносящие прибыль (экономическая приемлемость).

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования имущества, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность имущества.

Максимальная эффективность.

Вариант использования имущества, обеспечивающий максимально эффективный

- Вариантом использования оцениваемых зданий соответствующий физически, законодательно и экономически приемлемым вариантом использования является использование здания согласно экономически приемлемому варианту использования.

Вывод: Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий будет использование согласно функциональному назначению. Объекты исследования образуют единый комплекс зданий (производственную базу) направленный на осуществления производственно-складской деятельности

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

При проведении данной работы были рассмотрены возможности применения следующих подходов к определению стоимости оцениваемых объектов:

- затратный,
- сравнительный,
- доходный.

Затратный подход

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.

Согласно ФСО №1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Вывод затратного подхода:

Затратный подход в отношении оцениваемого недвижимого имущества не применялся, на основании того, что техническая документация не предоставлена. Отсутствие технической документации не позволяет с приемлемой степенью точности определить величину затрат на замещение.

Кроме этого, затратный подход в наименьшей степени отражает ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Сравнительный подход

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. Согласно ФСО №1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Вывод сравнительного подхода:

Сравнительный подход применялся при определении рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, на основании того, что существует достоверная и достаточная информация о предложениях на продажу объектов, аналогичных оцениваемым.

Доходный подход

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

Согласно ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

Применяя данный подход, оценщик должен:

1. Установить период прогнозирования;
2. Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования
3. Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтирования будущих денежных потоков.

Вывод доходного подхода:

В отношении оцениваемых зданий: доходный подход не применялся на основании того, что здания находятся в неудовлетворительном состоянии (требуют проведения капитального ремонта). При неудовлетворительном состоянии зданий в рамках доходного подхода необходимо определить временной период для проведения ремонтных работ, а также сумму финансовых вложений, что в данном случае определить с приемлемой степенью точности не представляется возможным.

Выводы.

Принимая во внимание вышеизложенное, при оценке стоимости оцениваемых объектов применялся только сравнительный подход.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Сравнительный подход применялся при определении рыночной стоимости оцениваемых зданий и прав на земельный участок.

7.1. Определение стоимости прав на земельный участок сравнительным подходом

При определении рыночной стоимости прав на земельные участки применялся сравнительный подход.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ “.... учет значения земли как основы жизни и деятельности человека осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве.....”. Исходя из этого, применение варианта определения затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки невозможно. В рамках данного Отчета затратный подход не применялся при определении рыночной стоимости прав на земельный участок.

При определении рыночной стоимости земельного участка не применялся доходный подход, на основании того, сдача в аренду земельных участков не представлено, а также определить поток дохода, приходящийся непосредственно на земельный участок, без учета расположенного на данном участке здания, не представляется возможным.

В рамках сравнительного подхода используются два основных метода:

- метод сравнения продаж.

Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам.

- метод валового рентного мультипликатора.

Объективен в тех случаях, равно как и первый метод, помимо этого, необходима информация еще и по реально действующим ставкам арендной платы и эксплуатационных расходах собственника объекта.

Оценка рыночной стоимости прав на земельные участки произведена методом сравнения продаж.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. 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;
- внесение корректировки по каждому из элементов сравнения цен для каждого аналога, с целью сглаживания их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Отбор аналогов и правила их отбора.

Категория земли оцениваемого объекта является Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование – Для производственно-технических нужд.

Для расчета стоимости 1 м² земельного участка Оценщиками использованы данные агентств недвижимости, а также Интернет-сайты.

Для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичный вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки в данном случае это размещение производственно-складских объектов;

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах

Таблица 6

Описание объектов-аналогов

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский р-н, Мариинский Посад, ул. Николаева, 80	Республика Чувашия, Козловский район, сельское поселение Тюрлеминское	Чувашская Республика, Ядринский район, Ядринское с/пос
Источник	https://www.avito.ru/mariinskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_promnaznacheniya_988648102	https://www.avito.ru/chuvashiya_kozlovka/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1223492786	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/213952411/
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь, кв.м.	4200	39996	1100
Характеристика объекта	Продаю огороженный бетонным забором земельный участок 4200 м2 промышленного назначения. Оформлено на физ. Лицо без обременений. Продаю или Рассмотрю варианты обмена.	Продаю земельный участок, категория земли промышленности, общая площадь 39996 кв. метров. участок находится Республика Чувашия, Козловский район, сельское поселение Тюрлеминское. он находится по трассе М7, напротив заправка Сибнефть, рядом заправка Татнефть	Продаю земельный участок 11 сот. в Ядринском с/пос., предназначенный для строительства производственной базы, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, ..., земли специального назначения. Участок ровный. 1 собственник. Сопровождение сделки риэлтором
Общая стоимость, руб.	1 150 000	8 500 000	200 000
Стоимость за 1 кв. м., руб.	274	213	182

Описание вносимых корректировок

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным в п.п. е) п. 22 ФСО №7:

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

Элемент сравнения №7 (физические характеристики) при оценке земельных участков включает сравнение формы, рельефа, площади (масштаба), а также наличия улучшений и коммуникаций).

Элемент сравнения №8 (экономические характеристики) при оценке земельных участков практически не используется, так земельные участки, как правило, не имеют отличий, относимых к данному элементу сравнения. Чаще всего данный элемент сравнения может быть применен только в отношении единых объектов недвижимости.

К данному элементу сравнения можно отнести разницу в виде цены: при оценке рыночной стоимости (по определению являющейся наиболее вероятной ценой сделки) необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов необходимо учесть разницу цен предложения и цен сделки. Как правило, это отличие корректируется поправкой на торг (уторгование).

Порядок внесения корректировок не регламентируется.

Корректировка на уторговывание (торг)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Для расчета было принято значение «0,753»⁶.

Корректировка на имущественные права.

На основании анализа рынка и статистических данных существует зависимость стоимости земельного участка от имущественных прав на данный участок. Земельные участки на праве собственности имеют стоимость выше, чем аналогичные участки на праве аренды.

⁶На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород. 0,753 – максимальное значение для неактивного рынка. Максимальное значение принимается на основании того, что оцениваемый объект расположен в отдаленном районе с низким уровнем инвестиционной активности.

Оцениваемые земельные участки находятся на праве собственности. Объекты-аналоги находящиеся на праве собственности корректировка не применялась.

Корректировка на условия сделки

Предполагается, что все объекты-аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты. Кроме того, условия сделки носят рыночный характер, без обременений. Поэтому корректировка не вносилась.

Корректировка на дату сделки

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими факторами времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В связи с тем, что в расчетах использовались данные об аналогах, предлагаемых в продажу в октябре 2019 года, корректировка не применялась.

Корректировка на функциональное назначение.

Ввиду того, что объекты-аналоги представлены в виде земельных участков, сопоставимых по назначению с объектом оценки, корректировка не вносилась.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта учитывает экономическое окружение объекта, его удаленность от основных административных центров, автодорог и т.п.

Корректировка на местоположение применялась, на основании статистических данных. Зависимость стоимости участка от местоположения представлено в таблице ниже

Таблица 7

Корректировка на местоположение⁷.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Местоположение оцениваемого участка и объектов-аналогов – Райцентр сельскохозяйственных районов.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей.

Оцениваемые земельные участки расположены в стороне от крупных автомагистралей, на окраине населенного пункта в окружении производственных объектов.

Для аналогов №№1,2 расположенных на первой линии, в непосредственной близости от крупных автомагистралей применялась корректировка в размере «0,8»⁸.

Корректировка на размер (площадь) земельного участка.

На основании анализа рынка основным ценообразующим критериям является местоположение и размер земельного участка, использование в качестве аналогов земельных участков с большой площадью, приведет к существенному искажению полученной величины стоимости.

⁷ На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород

⁸ На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород.

Как было сказано выше, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера⁹.

1.00/1.11

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Корректировка на коммуникации.

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги обеспечены сопоставимыми коммуникациями. Участки расположены в черте населенных пунктов, существует возможность подведения всех коммуникаций. Корректировка на коммуникации не применялась.

Расчет весовых коэффициентов

После внесения всех необходимых корректировок, была рассчитана итоговая стоимость. Итоговая стоимость рассчитывается как среднеарифметическое значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости, права собственности земельного участка, приведен в таблице ниже.

⁹ На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород

Таблица 8

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта - Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16, сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский р-н, Мариинский Посад, ул. Николаева, 80	Республика Чувашия, Козловский район, сельское поселение Тюрлеминское	Чувашская Республика, Ядринский район, Ядринское с/пос
Источник		https://www.avito.ru/mariinskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_42_s_ot_promnaznacheniya_988648102	https://www.avito.ru/chuvashiya_kozlovka/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1223492786	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/213952411/
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь, кв.м.	1 149	4200	39996	1100
Характеристика объекта	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Продаю огороженный бетонным забором земельный участок 4200 м2 промышленного назначения. Оформлено на физ. Лицо без обременений. Продаю или Рассмотрю варианты обмена.	Продаю земельный участок, категорий земли промышленности, общая площадь 39996 кв. метров. участок находится Республика Чувашия, Козловский район, сельское поселение Тюрлеминское. он находится по трассе М7, напротив заправка Сибнефть, рядом заправка Татнефть	Продаю земельный участок 11 сот. в Ядринском с/пос., предназначенный для строительства производственной базы, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, ..., земли специального назначения. Участок ровный. 1 собственник. Сопровождение сделки риэлтором
Общая стоимость, руб.		1 150 000	8 500 000	200 000
Стоимость за 1 кв. м., руб.		274	213	182
Корректировка на уторговывание (торг), доли		0,753	0,753	0,753
Условие продажи (предложения)		Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Время продажи		Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв. м., руб.		206	160	137
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Функциональное назначение	Размещение производственно-складских объектов	Размещение производственно-складских объектов	Размещение производственно-складских объектов	Размещение производственно-складских объектов
Корректировка на функциональное назначение		1,00	1,00	1,00
Местоположение	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский р-н, Мариинский Посад, ул.	Республика Чувашия, Козловский район, сельское поселение Тюрлеминское	Чувашская Республика, Ядринский район, Ядринское с/пос

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		Николаева, 80		
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты	Райцентры сельскохозяйственных районов
Корректировка на местоположение		1,00	1,18	1,00
Площадь земельного участка, кв.м.	1 149	4 200	39 996	1 100
Корректировка на площадь		1,00	1,28	1,00
Расположение относительно красной линии	Нет	Да	Да	Нет
Корректировка на расположение относительно красной линии		0,80	0,80	1,00
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,80	1,21	1,00
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв. м., руб.		165	194	137
Скорректированная стоимость права собственности, за 1 кв.м., руб.	165			
Скорректированная стоимость права собственности земельного участка, руб.	189 585			

Таблица 9

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта - Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16., сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский р-н, Мариинский Посад, ул. Николаева, 80	Республика Чувашия, Козловский район, сельское поселение Тюрлеминское	Чувашская Республика, Ядринский район, Ядринское с/пос
Источник		https://www.avito.ru/mariinskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot_promnaznacheniya_988648102	https://www.avito.ru/chuvashiya_kozlovskiy_rayon/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1223492786	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/213952411/
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь, кв.м.	29 821	4200	39996	1100
Характеристика объекта	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Продаю огороженный бетонным забором земельный участок 4200 м2 промышленного назначения. Оформлено на физ. Лицо без обременений. Продаю или Рассмотрю варианты обмена.	Продаю земельный участок, категорий земли промышленности, общая площадь 39996 кв. метров. участок находится Республика Чувашия, Козловский район, сельское поселение Тюрлеминское. он находится по трассе М7, напротив заправка Сибнефть, рядом заправка Татнефть	Продаю земельный участок 11 сот. в Ядринском с/пос., предназначенный для строительства производственной базы, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, ..., земли специального назначения. Участок ровный. 1 собственник. Сопровождение сделки риэлтором
Общая стоимость, руб.		1 150 000	8 500 000	200 000
Стоимость за 1 кв. м., руб.		274	213	182
Корректировка на уторговывание (торг), доли		0,753	0,753	0,753
Условие продажи (предложения)		Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Время продажи		Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв. м., руб.		206	160	137
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Функциональное назначение	Размещение производственно-складских объектов	Размещение производственно-складских объектов	Размещение производственно-складских объектов	Размещение производственно-складских объектов
Корректировка на функциональное назначение		1,00	1,00	1,00
Местоположение	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика, Мариинско-Посадский р-н, Мариинский Посад, ул. Николаева, 80	Республика Чувашия, Козловский район, сельское поселение Тюрлеминское	Чувашская Республика, Ядринский район, Ядринское с/пос

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Статус населенного пункта	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты	Райцентры сельскохозяйственных районов
Корректировка на местоположение		1,00	1,18	1,00
Площадь земельного участка, кв.м.	29 821	4 200	39 996	1 100
Корректировка на площадь		0,78	1,00	0,78
Расположение относительно красной линии	Нет	Да	Да	Нет
Корректировка на расположение относительно красной линии		0,80	0,80	1,00
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Итоговая корректировка		0,62	0,94	0,78
Скорректированная цена ЗУ, за 1 кв. м., руб.		128	150	107
Скорректированная стоимость права собственности, за 1 кв.м., руб.	128			
Скорректированная стоимость права собственности земельного участка., руб.	3 817 088			

Результата расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода составляет:

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Результат расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м.	Результат расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, руб.
Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	1 149,00	165	189 585
Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	29 821	128	3 817 088

7.2. Определение стоимости оцениваемых зданий сравнительным подходом

Оцениваемые здания образуют единую производственно-складскую базу и состоят из складских, производственных и административно-бытовых площадей.

№ п.п.	Наименование	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1388	2 807,10
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 85 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:5434	85,00
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1391	72,00
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 873 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1337	1 873,00
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 995 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	21:10:000000:1346	995,00
Итого общая площадь зданий				5 832,10

Для сравнения были выбраны несколько объектов-аналогов, которые, по своим основным характеристикам наиболее близки к объекту оценки.

Для расчета рыночной стоимости объекта сравнительным подходом оценщики использовали формулу:

$$C_{сп} = S_{общ} * C_m$$

Формула 1

где

$C_{сп}$ – стоимость объекта по сравнительному подходу

$S_{общ}$ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м

C_m – стоимость 1 кв.м. общей площади, руб.

Таким образом, при анализе рынка недвижимости в Республики Чувашия, были выявлены производственные базы, сопоставимые с оцениваемыми зданиями по функциональному назначению, конструктивным характеристикам и составу (назначению) площадей . Данные объекты были приняты в качестве аналогов для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах

Таблица 10

Описание объектов-аналогов для зданий.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, Марпосадское ш., 22	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с. Калинино, ул. Ленина, дом 53	Чувашская Республика, Канаш, улица Фрунзе, 6
Источник	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/216357428/	https://www.avito.ru/vurnary/kommercheskaya_nedvizhimost/avtobaza_omesch._svobod._naznach._vurnary_4634.6_m_1335850759	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-kanash-1895966957
Характеристика объекта	Продается база, расположенная в промзоне обширная асфальтированная территория земельный участок площадью 18565 кв.м. 7 нежилых зданий: одноэтажное с кирпичным пристроем- 76,4 кв.м. двухэтажное кирпичное- 400.4 кв.м. одноэтажное с подвалом- 82,6 кв.м. одноэтажный панельно- кирпичный пристрой- 423,7 кв.м. трехэтажное кирпичное здание- 569,4 кв.м. одноэтажное кирпичное здание с мансардой и двумя пристроями- 719.8 кв.м. двухэтажное здание- 1172,3 кв.м. продается комплекс целиком все коммуникации в настоящее время здания сдаются в аренду	Включает в себя: водонапорную башню, нежилое здание, подземный газопровод низкого давления, заправ. будка, проходная будка, склад №1, здание (линия электропередач), столярная мастерская, склад №2, здание ГСМ, котельная ДРСУ, контора ДРСУ, гараж на 60 машин, ремонтно-механич. мастерская .	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.
Общая стоимость, руб.	30 500 000	35 000 000	7 600 000
Площадь земельных участков, кв.м.	18 565	48 148	5 487
Общая площадь здания, кв.м.	3 444,6	4 634,6	1 351
Дата оферты	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019

К цене объектов-аналогов вносились корректировки.

Описание вносимых корректировок

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение применялась на основании статистических данных. Зависимость стоимости от местоположения представлено в таблице ниже.

Таблица 11

Корректировка на местоположение¹⁰

Таблица 10

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена		518161	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

Местоположение оцениваемых зданий – Райцентр сельскохозяйственных районов.

Корректировка на земельный участок

В рамках сравнительного подхода расчет рыночной стоимости оцениваемых зданий производится без учета стоимости прав на земельные участки.

Для корректировки аналогов на земельный участок из цены предложения вычитается стоимость прав на земельный участок.

В рамках сравнительного подхода оценщики, корректируя стоимость объектов-аналогов путем выделения стоимости их земельных участков, тем самым получают стоимость оцениваемого здания без учета стоимости земли.

При этом стоимость 1 кв.м. земельных участков аналогов с категорией земли – земли производственного назначения принимается в размере 165 руб./кв.м..

165 руб./кв.м. – стоимость права собственности земельного участка площадью в диапазоне до 1 га.

Корректировка стоимости аналогов применялась на основании статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера¹¹.

Таблица 11

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

¹⁰ На основании данных: Справочника оценщика недвижимости -2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А..

¹¹ На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород

Корректировка на торг

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Для расчета было принято значение «0,763»¹².

Корректировка на дату продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими факторами времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

В связи с тем, что в расчетах использовались данные об аналогах, выставленных на продажу в октябре 2019 г., корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Предполагается, что все объекты аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты. Кроме того, условия продажи носят рыночный характер, без обременений. Поэтому корректировка не вносилась.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь принималась на основании статистических данных.

Для зданий, где площадь оцениваемых зданий отличается по площади от объектов-аналогов, использовалась следующая таблица:

Производственно-складская недвижимость¹³

		усредненные данные по России					
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,80
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,10
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,00
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Корректировка на состояние объекта (эксплуатационное состояние, вид отделки)

Состояние, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его стоимость. Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки, оценщики применили корректировку на состояние объекта, которая рассчитывалась как отношение физического состояния объекта оценки к физическому состоянию объекта аналога на основании статистических данных¹⁴.

¹² На основании данных Справочника оценщика недвижимости -2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Максимальное значение из расширенного диапазона для неактивного рынка. Максимальное значение принимается ввиду текущего состояния и расположение оцениваемых зданий.

¹³ На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А.

¹⁴ На основании данных: Справочник оценщика недвижимости -2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А..

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	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

Состояние объектов-аналогов определялось экспертно, на основании бесед с представителями агентств недвижимости и фото, размещенных на сайтах Интернета.

Общее физическое состояние оцениваемых объектов соответствует неудовлетворительному состоянию (требуют капитального ремонта).

Корректировка на наличие коммуникаций

Коммуникации оцениваемых зданий нуждаются в ревизии и частичном восстановлении, ввиду отсутствия отдельных элементов отопительной системы часть зданий можно характеризовать как не отапливаемые. Объекты-аналоги отапливаемые, к стоимости аналогов применялась корректировка в размере «0,83»¹⁵.

Расчет весового коэффициента

После внесения всех необходимых корректировок, была рассчитана итоговая стоимость. Итоговая стоимость рассчитывается как среднеарифметическое значение скорректированного значения стоимости объектов аналогов

Полученное значение стоимости соответствует стоимости оцениваемых зданий без учета стоимости прав на земельный участок.

В рамках данного заключения расчет объектов исследования производится как единый комплекс зданий и земля. Таким образом, необходимо привить стоимость прав на земельные участки

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости как единой производственно-складской базы в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

¹⁵ На основании данных Справочника оценщика недвижимости -2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. 0,83 -минимальное значение корректировки на отсутствие отопления. Минимальное значение принимается на основании того, что система отопления зданий требует ремонта, а неполностью прокладки.

Таблица 12

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества, как единой производственной базы, сравнительным подходом

Объект оценки	Характеристики		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	Местоположение		Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, Марпосадское ш., 22	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Вурнарский, с. Калинино, ул. Ленина, дом 53	Чувашская Республика, Канаш, улица Фрунзе, 6
	Источник		https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/216357428/	https://www.avito.ru/vurnary/kommercheskaya_nedvizhimost/avtobaza_pomesch._svobod._naznach._vurnary_4634.6_m_1335850759	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kanash-1895966957
	Характеристика объекта		Продается база, расположенная в промзоне обширная асфальтированная территория земельный участок площадью 18565 кв.м. 7 нежилых зданий: одноэтажное с кирпичным пристроем- 76,4 кв.м. двухэтажное кирпичное- 400.4 кв.м. одноэтажное с подвалом- 82,6 кв.м. одноэтажный панельно- кирпичный пристрой- 423,7 кв.м. трехэтажное кирпичное здание- 569,4 кв.м. одноэтажное кирпичное здание с мансардой и двумя пристроями- 719.8 кв.м. двухэтажное здание- 1172,3 кв.м. продается комплекс целиком все коммуникации в настоящее время здания сдаются в аренду	Включает в себя: водонапорную башню, нежилое здание, подземный газопровод низкого давления, заправ. будка, проходная будка, склад №1, здание (линия электропередач), столярная мастерская, склад №2, здание ГСМ, котельная ДРСУ, контора ДРСУ, гараж на 60 машин, ремонтно-механич. мастерская .	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.
	Цена предложения, руб.		30 500 000	35 000 000	7 600 000
Райцентры сельскохозяйственных районов	Статус населенного пункта		Областной центр	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью
	Корректировка на местоположение	%	-39%	2%	-18%
		корр. Коэфф.	0,61	1,02	0,82
	Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.		18 605 000	35 700 000	6 232 000
29821	Площадь земельного участка, кв.м.		18 565	48 148	5 487
	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.		165	165	165
	Корректировка на площадь земельного участка	%	-10%	-22%	-10%
		корр. Коэфф.	0,90	0,78	0,90
	Скорректированная		149	129	149

Объект оценки	Характеристики		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	стоимость земельного участка, руб./кв.м.				
	Скорректированная стоимость земельного участка, руб.		2 766 185	6 211 092	817 563
	Скорректированная цена предложения, без учета земли, руб.		15 838 815	29 488 908	5 414 437
5 832,10	Общая площадь здания, кв.м.		3 444,6	4 634,6	1 351
	Скорректированная цена предложения, без учета земли, руб./кв.м.		4 598	6 363	4 008
	Корректировка на уторговывание	%	-24%	-24%	-24%
		корр. Коэфф.	0,763	0,763	0,763
	Время продажи		Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
	Корректировка	%	0%	0%	0%
		корр. Коэфф.	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, за 1 кв. м., руб.		3 508	4 855	3 058
	Корректировка на функциональное назначение	%	0%	0%	0%
		корр. Коэфф.	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, за 1 кв. м., руб.		3 508	4 855	3 058
5 832,1	Площадь, кв.м		3 444,6	4 634,6	1 351,0
	Корректировка на Размер (площадь)	%	-10%	-10%	-10%
		корр. Коэфф.	0,90	0,90	0,90
	Скорректированная цена, за 1 кв. м., руб.		3 157	4 370	2 752
требует ремонта	Состояние		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	Корректировка на состояние	%	-29,0%	-29,00%	-29,00%
		корр. Коэфф.	0,71	0,71	0,71
	Скорректированная цена, за 1 кв. м., руб.		2 241	3 103	1 954
холодное	Коммуникации		отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое
	Итоговая корректировка на наличие	%	-17%	-17%	-17%
		корр. Коэфф.	0,83	0,83	0,83

Объект оценки	Характеристики		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	коммуникаций				
	Скорректированная цена, за 1 кв. м., руб.		1 860	2 575	1 622
Результат расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, за 1 кв.м., руб.			2 019		
Результат расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, руб. без учета стоимости прав на земельный участок и стоимости материалов			11 775 010		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67.,			189 585		
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66.			3 817 088		
Стоимость единого комплекса			15 781 683		

Исходя из расчетов, рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки как единого комплекса зданий и земельных участков составляет:

15 781 683 руб.

8. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

При определении рыночной стоимости оцениваемого имущества применялся только сравнительный подход

Рыночная стоимость оцениваемого имущества как единого комплекса представлена в таблице ниже.

Таблица 13

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п.п.	Наименование	Результат рыночной стоимости полученной в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости полученной в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости полученной в рамках доходного подхода, руб. с НДС	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Здание , назначение: нежилое, 3- этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	--	15 781 683	--	--	1	--	15 781 683
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.							
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.							
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.							
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.							
6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.							
7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.							

Для определения рыночной стоимости зданий из итоговой согласованной стоимости вычиталась стоимость прав на земельный участок.

Таблица 14

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	1 149,00	189 585
Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	29 821	3 817 088
ИТОГО стоимость прав на земельные участки		4 006 673

Стоимость зданий без учета земли составляют:

15 781 683 руб. – 4 757 996 руб. = 13 396 334 руб.

Итоговая стоимость зданий производилась с учетом стоимости за 1 кв.м.

Таблица 15

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС без учета стоимости прав на земельный участок	Общая площадь оцениваемых зданий, кв.м.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.. с НДС без учета стоимости прав на земельный участок	Площадь зданий, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС без учета стоимости прав на земельный участок
1	Здание , назначение: нежилое, 3- этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	11 775 010	5 832,10	2 019	2 807,10	5 667 535
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.				85,00	171 615
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.				72,00	145 368
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.				1 873,00	3 781 587
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.				995,00	2 008 905

Таким образом, стоимость оцениваемого имущества, с разбивкой пообъектно представлена в таблице ниже.

Таблица 16

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС с учетом округления
1	Здание , назначение: нежилое, 3- этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	5 667 535	5 668 000
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	171 615	172 000
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	145 368	145 000
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	3 781 587	3 782 000
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	2 008 905	2 009 000
6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	189 585	190 000
7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	3 817 088	3 817 000

Согласно требованиям ст. 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом № 611 от 25.09.2014 г. (актуальная редакция), после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Расчет диапазона стоимости права пользования производился на основании статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» автор: Ильин М.О., Лебединский В.И. 17 марта 2015 год.

Согласно данной статье представлена статистика о возможных уровнях существенности расчета стоимости типичных объектов недвижимости (здания, помещения, земельные участки). Из нее следует, что первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка

Таблица 17

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,20 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$\bar{i} = i_{1,2} \times k_3, \quad (2)$$

где: $\bar{i}$ - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

В рамках данного отчета значение критерия К принимается значение 1,2.

Интервал стоимости по критерию 1 и 2 принимается значение +/-30%

Итоговый интервал стоимости составляет: 30% * 1,2 = 36%

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта находится в диапазоне:

Ширина интервала – 36%

Таблица 18

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС с учетом округления	Нижняя граница интервала, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
1	Здание , назначение: нежилое, 3- этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	5 668 000	3 627 520	7 708 480
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	172 000	110 080	233 920
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	145 000	92 800	197 200
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	3 782 000	2 420 480	5 143 520
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	2 009 000	1 285 760	2 732 240
6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	190 000	121 600	258 400
7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	3 817 000	2 442 880	5 191 120

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

На основании проделанных расчетов и заключений нами определена рыночная стоимость объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости, по состоянию на 10 октября 2019 года составляет с учетом округления с НДС:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС с учетом округления
1	Здание , назначение: нежилое, 3- этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1388. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	5 668 000
2	Бытовое помещение, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 85 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:5434. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	172 000
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 72 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1391. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	145 000
4	Столярно-мебельный цех, назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 1873 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1337. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	3 782 000
5	Административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2- этажный, общая площадь 995 кв.м, кадастровый номер 21:10:000000:1346. адрес (местонахождение): Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	2 009 000
6	Право собственности на земельный участок общей площадью 1149 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:67., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	190 000
7	Право собственности на земельный участок общей площадью 29 821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66., адрес (местоположение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский район, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники, д. 16.	3 817 000
ИТОГО		15 783 000

Оценщик



Р.В.Синцов

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Перечень используемой информации

Перечень используемой информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (глава 17);
2. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г., 7 марта, 21, 22 июля, 31 декабря 2005 г., 17 апреля, 3, 30 июня, 27 июля, 16 октября, 4, 18, 29 декабря 2006 г.)
3. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в ред. от 13.07.2015 г.);
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом № 297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом №299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом №611, Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года
8. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005 г.;
9. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М.:Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
10. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В.Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
11. «Оценка бизнеса», под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- 2-е изд., перераб. и доп. – М.:Финансы и статистика, 2004;
12. «Оценка стоимости земельных участков» : учебное пособие / В.И.Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А.Федотовой – М.:КНОРУС, 2007;
13. «Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия», С.В. Валдайцев, ЮНИТИ, Москва 2001 г.
14. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень недвижимости «Rway»;
15. Данные глобальной информационной сети Интернет;
16. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Сведения об оценщике

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18080B4000799

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - СИНЦОВ РОМАН ВЛАДИМИРОВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	9 000 руб. 00 коп. (Девять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,03%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» января 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» января 2019 г.	по «31» декабря 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (один миллион рублей 00 копеек) К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество
«ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 125552,
г. Москва, ул. Метровная, д. 4
Нижегородский филиал
От имени Страховщика:

/Н.Е. Скопа/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Нижний Новгород

Дата выдачи «03» декабря 2018 г.

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

 Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

08 декабря 2008 года
дата включения в реестр

2805
№ согласно реестру

Синцов Роман Владимирович

паспорт 3304 159406, выдан ОВД Даровского района Кировской области 22.07.2003,
код подразделения 432-008, зарегистрирован: Кировская область, Даровский район,
п. Даровский, ул. Лермонтова, д. 4

является членом
Некоммерческого партнерства
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Генеральный директор
НП "СМАОс"



Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010450-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Синцову Роману Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18080B4000800-D00001

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Норматив»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 603155, г.Нижний Новгород, ул. Фрунзе, д.12, пом. 3		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 550 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 105 000 руб. 00 коп. (Сто пять тысяч рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,031% от страховой суммы	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2019 г.	по «31» декабря 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000,00 (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ «23» НОЯБРЯ 2018 Г.
СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ № 18080B4000800

СТРАХОВЩИК:
 Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
 Нижегородский филиал: г. Н. Новгород, ул. Варварская, д. 40

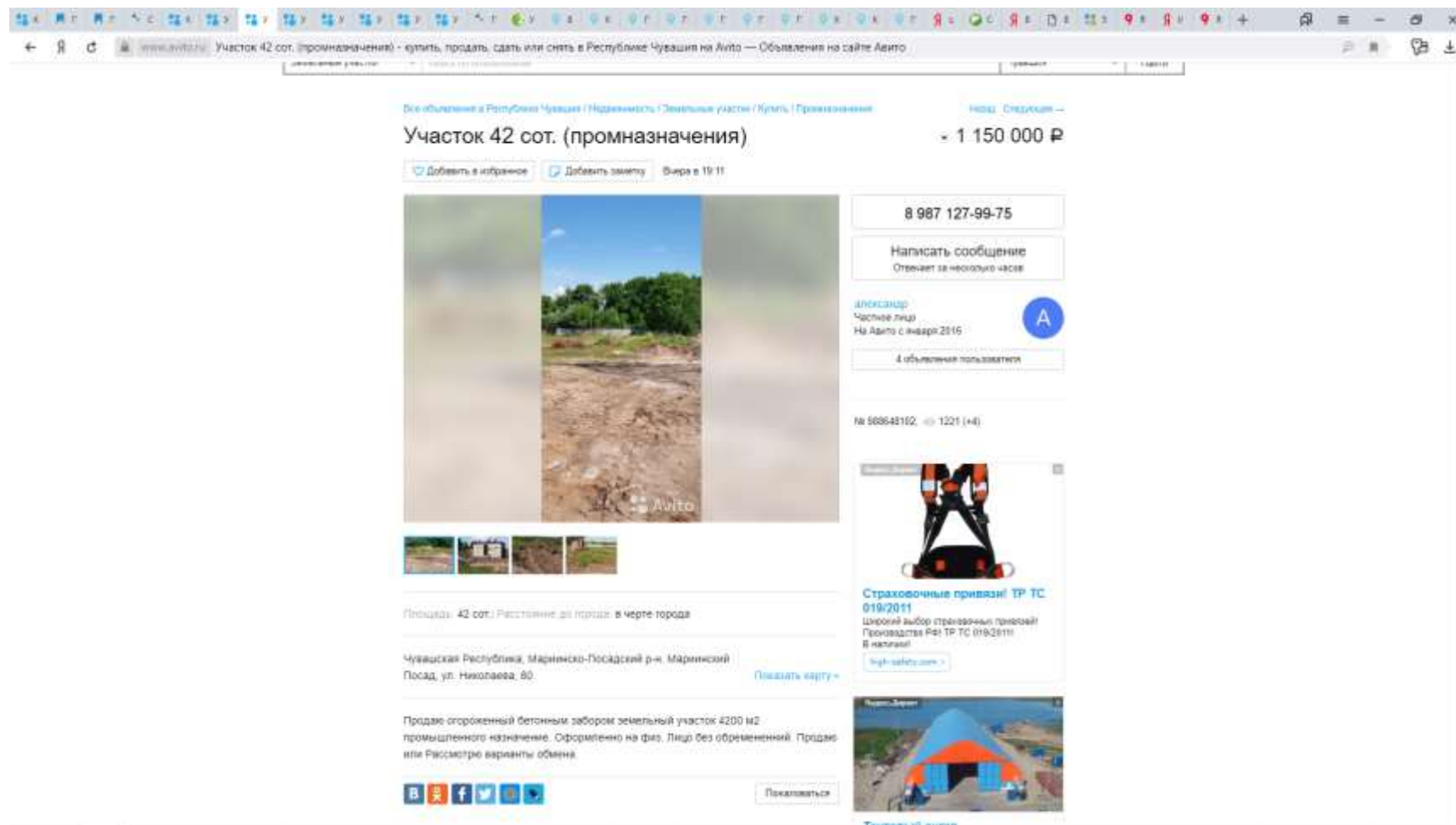
От имени Страховщика:
 /Н.Е. Скопа/
 М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Нижний Новгород

Дата выдачи «25» марта 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Информация, используемая в расчетах

Сравнительный подход Земельный участок



Участок 4 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Земельные участки — Поиск по объявлениям Чувашия — Найти

Все объявления в Республике Чувашия / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность

Участок 4 га (промназначения) 8 500 000 Р

Добавить в избранное Добавить закладку 3 октября в 22:57

Площадь: 400 сот.; Расстояние до города: 60 км

Чувашская Республика, Козловский р-н Скрыть карту

8 927 673-89-63

Написать сообщение

Авито Частное лицо На Авито с декабря 2012

2 объявления пользователя

№ 1223492796 2552 (+2)

Продаю земельный участок, категория земли промышленности, общая площадь 39995 кв. метров, участок находится Республика Чувашия Козловский район, сельское поселение Тюрлеминовское, он находится по трассе М7, напротив заправка Сибнефть, рядом заправка Татнефть.

ЧЕЛНЫ-АНГАР

ЧЕЛНЫ-АНГАР.

Подробнее

Продажа коммерческой земли 11 сот. Чувашская респ., Ядринский район, Ядринское с/пос. : база ЦИАИ, объявление 213952411

Коммерческая земля, 11 сот.

Чувашская респ., Ядринский район, Ядринское с/пос. На карте

В избранное Добавить фото Показать карту

Нет фото

11 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продать земельный участок 11 сот. в Ядринском с/пос., предназначенный для строительства производственной базы, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, ..., земли специального назначения. Участок ровный, 1 собственник. Сопровождение сделки риэлтором

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	200 000 ₽
Ставка	182 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Попытаться](#)

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

[Отзыв о сайте](#)

200 000 ₽
182 ₽ за сот.

ИПО
Гироскоп-Н
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
[Еще 44 объявления](#)

+7 919 138-19-14

СМС доставлены не будут. Хотите получать больше объявлений, чем на сайте? И активируйте платное уведомление.

[Написать сообщение](#)

Склад до 3600 кв.м в аренду

Теплые склады класса А и В+
Офис, все коммуникации, парковка. Собственная
[bizzoni.biz](#)
Нижний Новгород

Видео Обзор

Склад до 3600 кв.м в аренду

Теплые склады класса А и В+
Офис, все коммуникации, парковка. Собственная
[bizzoni.biz](#)
Нижний Новгород

Видео Обзор

Снаряжение для альпинизма

Большой ассортимент снаряжения. Сертификаты ТР ТС и ГОСТ. Доставка по РФ. Звоните!
[alpsafe.ru](#)

Продажа коммерческой земли 11 сот. Чувакская респ., Ядринский район, Ядринское с/пос.: база ЦИАИ, объявление 213952411

11 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продать земельный участок 11 сот. в Ядринском с/пос., предназначенный для строительства производственной базы, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, ..., земли специального назначения. Участок ровный, 1 собственник. Сопровождение сделки риэлтором

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	200 000 Р
Ставка	182 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Помогите](#)

Инвестпроект Нет
Обременение Нет

ВРИ Промышленность

Чувакская респ., Ядринский район, Ядринское с/пос

[Посмотреть район](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

[Карты, схемы](#)

[Отзыв о сайте](#)

200 000 Р
182 Р за сот.
[Следить за изменением цены](#)
УСН

ИРКО
Гирескоп-Н
Агентство недвижимости
на рынке с 2001 года
Есть 48 объектов

+7 919 138-19-14

СМС доставлено не будет, извините
Пожалуйста, позвоните, это качество объявлений на ЦИАИ. Мы гарантируем отклик после звонка.
[Написать сообщение](#)

Склад до 3600 кв.м в аренду
Теплые склады класса А и В+
Офис, все коммуникации, парковка. Собственные
[bizzoni.biz](#)
Нижний Новгород

Склад до 3600 кв.м в аренду
Теплые склады класса А и В+
Офис, все коммуникации, парковка. Собственные
[bizzoni.biz](#)
Нижний Новгород

Снаряжение для альпинизма
Большой ассортимент снаряжения. Сертификаты ТР ТС и ГОСТ. Доставка по РФ. Эконом!

Здания

Продать помещение свободного назначения 3443 м² Марпосадское ш., 22, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд - база ЦИАН, объявление 216357428

Свободное назначение, 3 443 м²

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, Марпосадское ш., 22. [На карте](#)

В избранное [Пополнить](#)



17 фото

3 443 м² **1 из 1** **Занято**
Площадь Этаж Помещение

Назначение: база
продается база, расположенная в промзоне:
общая асфальтированная территория
земельный участок площадью 18565 кв.м.
7 нежилых зданий:
одноэтажное с кирпичным пристроем- 76,4 кв.м.
двухэтажное кирпичное- 400,4 кв.м.
одноэтажное с подвалом- 82,6 кв.м.
одноэтажный панельно- кирпичный пристрой- 423,7 кв.м.
трехэтажное кирпичное здание- 569,4 кв.м.
одноэтажное кирпичное здание с мансардой и двумя пристроями- 719,8 кв.м.
двухэтажное здание- 1172,3 кв.м.

30 500 000 Р
8 559 Р за м²
[Следить за изменениями цены](#)
УСН

Решение
Агентство недвижимости
Есть 19 объектов

+7 917 064-15-06

СНЧ доставлено не будет, вернуть
Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. Работать отныне будем вместе.

[Написать сообщение](#)

[Отзыв о сайте](#)

Продать помещение свободного назначения 3443м² Маршасадское ш., 22, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд - база ЦИАИ, объявление 216357428

17 фото

30 500 000 Р
8 859 Р за м²

ПРО
Решение
Агентство недвижимости
Еще 19 объектов

+7 917 064-15-06

СМС доставлены на ваш телефон

Пополните, проверьте, что нужно для объявления на ЦИАИ. И активируйте статус "подтверждено"

Написать сообщение

3 443 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Занято
Помещение

Назначение: база
продается база, расположенная в промзоне
общая асфальтированная территория
земельный участок площадью 18565 кв.м.
7 нежилых зданий:
одноэтажное с кирпичным пристроем- 76,4 кв.м.
двухэтажное кирпичное- 400,4 кв.м.
одноэтажное с подвалом- 82,6 кв.м.
одноэтажный панельно- кирпичный пристрой- 423,7 кв.м.
трехэтажное кирпичное здание- 569,4 кв.м.
одноэтажное кирпичное здание с мансардой и двумя пристроями- 719,8 кв.м.
двухэтажное здание- 1172,3 кв.м.
продается комплекс целиком
все коммуникации
в настоящее время здания сдаются в аренду

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	30 500 000 Р
Ставка	8 859 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пополнить

Отзыв о сайте

Автобаза помещ. свобод. назнач. Вурнары 4634.6 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Для объявления в Куплю / Поднаёмность / Коммерческая недвижимость / Купить / Тематическая свободная недвижимость

Автобаза помещ. свобод. назнач.
Вурнары 4634.6 м²

+ 35 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 15 сентября в 13:37



8 8352 35-50-11

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Строительная компания АО "ТУС"
Активность
На Avito с февраля 2015

Комплексный ремонт
Отдел продаж АО ТУС

№ 1335856759, 1953 (+8)

Строительная компания АО "ТУС"
Продажа жилых, нежилых и коммерческих
недвижимости в микрорайоне
Университет, город Чебоксары

В объявлении скрыты

Площадь: 4634.6 м²

Чувашская Республика, Вурнарский р-н, с. Каланино, ул. Ленина, 51 [Показать карту](#)

Продается ДРСУ Вурнарский.

Включает в себя: водонапорную башню, нежилое здание, подземный газопровод
небольшого давления, заправ. будка, проходная будка, склад №1, здание (линия
электропередач), столярная мастерская, склад №2, здание ГСМ, котельная ДРСУ,
котельня ДРСУ, гараж на 60 машин, ремонтно-механич. мастерская.

На фото представлены не все объекты. Подробнее по телефону. Заберите



Плиткорезы Fortezzo в наличии -
Звоните!

Плиткорезы Winkler в наличии на складе
в Москве от 145 000 руб. 24. Ставки

www.domofond.ru Производство на продажу — город Канаш : Domofond.ru

7 600 000 Р
В ипотеку за 65 522 РУБ /мес.

Производство, 1351.3 м²
Чувашская Республика, Канаш, улица Фрунзе, 0, Канаш, Чувашия

В избранное
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

АО "КААЗ"
Размещает объявления: 3 года 7 мес:
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

+79871203500

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

9 из 11

Связаться с владельцем +79871203500

Производство на продажу — город Канаш : Domofond.ru

7 600 000 Р
В ипотеку за 65 522 Р/м.мес.
[Выбрать ипотечную программу](#)

Производство, 1351.3 м²
Чувашская Республика, Канаш, улица Фрунзе, 6, Канаш, Чувашия

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)

[Связаться с владельцем](#) **+79671203500**

Производство, 1351.3 м²

Собственник реализует здания 1351.3 кв. м. с земельным участком 5487 кв. м., расположенные по адресу:
Чувашия, с. Канаш
ул. Фрунзе, 6
(Федеральная трасса М-7, рядом с ТД «Азимат»)
Имеются смотровые ямы, площадка для мойки автомобилей, гаражные помещения, большая площадка под стоянку.
Земельный участок в собственности.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Класс здания:
Площадь: 1351.3 м²
Цена: 7 600 000 Р
Цена за м²: 5 624 Р
Тип объекта: Производство

Номер в каталоге: 1895969957

**ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Правоустанавливающая и техническая документация
объекта оценки**



Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Чувашской Республике
ул. Энтузиастов, Д 34А, г. Чебоксары, Чувашская Республика, 428025
Тел. 30-61-09 Факс 8 (8352) 30-61-01

УТВЕРЖДАЮ
Начальник отдела – старший судебный пристав
Ануфриев Евгений Николаевич
26.05.2016 г.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
судебного пристава-исполнителя
о проведении государственной регистрации права собственности на имущество
(имущественного права) должника

26.05.2016 г.

Судебный пристав-исполнитель Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств УФССП по ЧР УФССП России по Чувашской Республике, адрес подразделения: ул. Энтузиастов, Д 34А, г. Чебоксары, Чувашская Республика, 428000 Удуботна Галина Анатольевна, рассмотрев материалы исполнительного производства от 04.02.2015 № 6503/15/21002-ИП, возбужденного на основании исполнительного документа Исполнительный лист № ВС 034139774 от 16.12.2014, выданного органом: Нижегородский районный суд г. Нижний Новгород по делу № 2-9053/14, вступившему в законную силу 07.11.2014, предмет исполнения: Задолженность в размере: 30 090 082,19 руб., в отношении должника: ООО СКОРПИОН, адрес должника: пл. Речников, д. 5, оф. 30, г. Чебоксары, Россия, 428032, в пользу взыскателя: ООО ОМЕГА, адрес взыскателя: 606033, Россия, Нижегородская обл., г. Дзержинск, п. Бабушкино, ул. Фрунзе, 1, А.,

установил:

В целях принудительного исполнения требований исполнительного документа и в соответствии со ст.80 ФЗ «Об исполнительном производстве» судебным приставом-исполнителем наложен арест на имущество должника по акту описи (ареста) и изъятия имущества от 17.04.2015, а именно:

№	Наименование имущества	Кол-во, мера, вес	Оценка за ед. изм. (руб.)	Оценка за ед. изм. (руб.)
1	Здание, назначение - нежилое, этаж 3, площадь-2807,1 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:1388	1,00	6 090 000,00	6 090 000,00
2	Бытовое помещение, назначение-нежилое здание, этаж-2, площадь- 85 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:5434	1,00	262 500,00	262 500,00
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение-нежилое, этаж 1, площадь 72,0 кв.м.	1,00	252 000,00	252 000,00
4	Столярно-мебельный цех, назначение-нежилое, этаж 1, площадь 1873,0 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:1337	1,00	6 562 500,00	6 562 500,00
5	Административно-гаражное здание, назначение-нежилое, этаж 2, площадь 995,0 кв. м., кадастровый номер 21:10:000000:1346	1,00	2 257 500,00	2 257 500,00
6	Земельный участок для производственно-технических нужд, площадь 1149 кв. м., кадастровый номер 21:10:160204:67	1,00	367 500,00	367 500,00
7	Земельный участок для производственно-технических нужд, площадь 29821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66	1,00	9 765 000,00	9 765 000,00

В рамках исполнительного производства установлено, что имущество, переданное по акту приема передачи арестованного имущества на торги от 02.07.2015 не реализовано, т.к. торги признаны не состоявшимися. Взыскателю направлено предложение о принятии данного имущества в счет погашения долга. Необходимость проведения государственной регистрации имущества в связи с тем, что взыскатель изъявил желание оставить за собой арестованное и нереализованное имущество в счет погашения задолженности по исполнительному производству.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 66 Федерального закона от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»,

постановил:

1. Произвести государственную регистрацию прав собственности на имущество:

№	Наименование имущества	Кол-во, мера, вес	Оценка за ед. изм. (руб.)	Оценка за ед. изм. (руб.)
1	Здание, назначение - нежилое, этаж 3, площадь-2807,1 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:1388	1,00	6 090 000,00	6 090 000,00
2	Бытовое помещение, назначение-нежилое здание, этаж-2, площадь- 85 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:5434	1,00	262 500,00	262 500,00
3	Склад горюче-смазочных материалов, назначение-нежилое, этаж 1, площадь 72,0 кв.м.	1,00	252 000,00	252 000,00
4	Столярно-мебельный цех, назначение-нежилое, этаж 2, площадь 995,0 кв.м., кадастровый номер 21:10:000000:1346	1,00	6 562 500,00	6 562 500,00

2

5	Административное-гаражное здание, назначение-нежилое, этаж 2, площадь 995,0 кв. м., кадастровый номер 21:10:000000:1346	1,00	2 257 500 ,00	2 257 500 ,00
6	Земельный участок для производственно-технических нужд, площадь 1149 кв. м., кадастровый номер 21:10:160204:67	1,00	367 500,0 0	367 500,0 0
7	Земельный участок для производственно-технических нужд, площадь 29821 кв.м., кадастровый номер 21:10:160204:66	1,00	9 765 000 ,00	9 765 000 ,00

зарегистрированное за должником ООО СКОРПИОН, адрес должника: пл. Речников, д. 5, оф. 30, г. Чебоксары, Россия, 428032

на взыскателя ООО ОМЕГА, адрес взыскателя: 606033, Россия, Нижегородская обл., г. Дзержинск, п. Бабушкино, ул. Фрунзе, 1, А.

2. Расходы по регистрации и оформлению документов для государственной регистрации имущества (имущественного права) отнести к расходам по совершению исполнительных действий.

3. Документ о государственной регистрации направляется судебному приставу-исполнителю.

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента утверждения.

Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок.

Судебный пристав-исполнитель

Улбутова Г.А.

К и/п № № 6503/15/21002-ИП



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

14.06.2016

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации права собственности на имущество (имущественного права) должника от 26.05.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Омега", ИНН: 5249108450, ОГРН: 1105249003310

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 21:10:160204:67

Объект права: Земельный участок, 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 производственно-технических нужд, общая площадь 1 149 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский р-н, пгт.Ибреси, ул.Сельхозтехники, д.16.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/018/2016-2881/2

Государственный регистратор



21-21/001-21/001/018/2016-2881/2

Данилова С. Ю.

AA 21 № 305809



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

14.06.2016

Дата выдачи:

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации права собственности на имущество (имущественного права) должника от 26.05.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Омега", ИНН: 5249108450, ОГРН: 1105249003310

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 21:10:160204:66

Объект права: Земельный участок, 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 производственно-технических нужд, общая площадь 29 821 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский р-н, пгт.Ибреси, ул.Сельхозтехники, д.16.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/018/2016-2880/2

Государственный регистратор



Данилова С. Ю.

21-21/001-21/001/018/2016-2880/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

14.06.2016

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации права собственности на имущество (имущественного права) должника от 26.05.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Омега", ИНН: 5249108450, ОГРН: 1105249003310

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 21:10:160204:67

Объект права: Земельный участок, 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 производственно-технических нужд, общая площадь 1 149 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский р-н, пгт.Ибреси, ул.Сельхозтехники, д.16.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/018/2016-2881/2

Государственный регистратор



21-21/001-21/001/018/2016-2881/2

Данилова С. Ю.

AA 21 № 305810



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

14.06.2016

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации права собственности на имущество (имущественного права) должника от 26.05.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Омега", ИНН: 5249108450, ОГРН: 1105249003310

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 21:10:000000:1337

Объект права: столярно-мебельный цех, назначение: производственное, 1 - этажный, общая площадь 1 873 кв.м, инв.№ 2950, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский р-н, пгт.Ибреси, ул.Сельхозтехники, д.16.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/018/2016-2874/2

Государственный регистратор



21-21/001-21/001/018/2016-2874/2

Данилова С. Ю.

AA 21 № 305815



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

14.06.2016

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации права собственности на имущество (имущественного права) должника от 26.05.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Омега", ИНН: 5249108450, ОГРН: 1105249003310

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 21:10:000000:1391

Объект права: склад горюче-смазочных материалов, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 72 кв. м, инв.№ 2956, лит. Г, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский р-н, пгт.Ибреси, ул.Сельхозтехники, д.16.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/018/2016-2878/2

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

21-21/001-21/001/018/2016-2878/2

Данилова С. Ю.

AA 21 № 305812



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

14.06.2016

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации права собственности на имущество (имущественного права) должника от 26.05.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Омега", ИНН: 5249108450, ОГРН: 1105249003310

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 21:10:000000:5434

Объект права: бытовое помещение, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 85 кв.м, инв.№ 2951, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский р-н, пгт.Ибреси, ул.Сельхозтехники, д.16.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/018/2016-2879/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

21-21/001-21/001/018/2016-2879/2

Данилова С. Ю.

AA 21 № 305811



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.06.2016

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации права собственности на имущество (имущественного права) должника от 26.05.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Омега", ИНН: 5249108450, ОГРН: 1105249003310

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 21:10:000000:1346

Объект права: административно-гаражное здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 995 кв.м, инв.№ 2355, лит. А, Г, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский р-н, пгт.Ибреси, ул.Сельхозтехники, д.16.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/018/2016-2876/2

Государственный регистратор



21-21/001-21/001/018/2016-2876/2

Данилова С. Ю.

AA 21 № 305814



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.06.2016

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации права собственности на имущество (имущественного права) должника от 26.05.2016

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Омега", ИНН: 5249108450, ОГРН: 1105249003310

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 21:10:000000:1388

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2 807,1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский р-н, пгт.Ибресн, ул.Сельхозтехники, д.16.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июня 2016 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/018/2016-2877/2

Государственный регистратор

Данилова С. Ю.



AA 21 № 305813