

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Винокуров М. Н.
31 января 2017г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 3607

Заказчик: Акционерное общество «Связьстрой-4», в лице
Конкурсного управляющего Малышева Максима
Сергеевича, действующего на основании Решения по
делу №А43-1620/2016 от 16.09.2016 г.

**Адрес
регистрации
заказчика:** 603001, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, 11

Исполнитель: Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

**Адрес
исполнителя:** г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д.45А,
офис 4

Дата оценки: 14 января 2017 года

г. Нижний Новгород, 2017 год

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Оглавление.....	1
2.	Основные факты и выводы.	6
3.	Задание на оценку.	8
4.	Применяемые стандарты оценки.	22
5.	Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения.	23
6.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.	24
6.1.1	Сведения о независимости юридического лица.....	25
7.	Описание объектов оценки.	25
7.1	Информация, предоставленная Заказчиком.	25
7.2	Количественные и качественные характеристики объектов оценки.	27
7.3	Результаты осмотра объектов оценки.....	39
7.4	Местоположение объектов оценки.	44
8.	Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость.	44
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	44
8.1.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	44
8.1.2	Анализ социально-экономического развития Чувашской Республики за январь-сентябрь 2016 года	53
8.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.	55
8.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.	57
8.3.1	Анализ рынка предложений производственно – складских баз Чувашской Республики.	57
8.3.2	Анализ рынка предложения коммерческих земельных участков Чувашской Республики.	61
8.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	65
8.4.1	Ценообразующие факторы на рынке продажи зданий, аналогичных оцениваемому.	65
8.4.2	Ценообразующие факторы на рынке аренды встроенных помещений, аналогичных оцениваемым.	67
8.4.3	Ценообразующие факторы на рынке продажи земельных участков под коммерческое использование, аналогичных участкам, на которых расположены объекты оценки.	68
8.4.4	Прочие факторы, действующие на рынке коммерческой недвижимости.	70
8.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.	70
9.	Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.	71
9.1	Анализ наиболее эффективного использования земельных участков, как свободных от улучшений.	71
9.2	Анализ наиболее эффективного использования земельных участков, как застроенных.	72
10.	Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке.	74
10.1	Подходы к оценке недвижимости.	74
10.1.1	Сравнительный подход.	74
10.1.2	Затратный подход.	74
10.1.3	Доходный подход.	75
11.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки.	76
11.1	Затратный подход.	76
11.1.1	Отказ от применения затратного подхода для объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.2676	
11.1.2	Расчет рыночной стоимости права собственности на земельные участки.	76
11.1.3	Расчет стоимости затрат на замещение улучшений земельного участка.....	85

11.1.4	Расчет совокупного износа улучшений земельного участка.....	91
11.1.5	Расчет стоимости затрат на замещение, с учетом износа улучшений земельного участка.	99
11.1.6	Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.	101
11.2	Сравнительный подход	102
11.2.1	Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.....	102
11.3	Доходный подход.....	109
11.3.1	Расчёта ставки арендной платы для объекта оценки.	109
11.3.2	Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы для объектов оценки.	114
11.3.3	Прогнозирование денежных потоков для объекта оценки.....	117
11.3.4	Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки.....	120
12.	Обобщение результатов, полученных разными подходами.....	124
13.	Заявление о соответствии.	127
14.	Итоговое заключение о стоимости.	127
15.	Приложение	129
15.1	Информация, использованная при проведении оценки	129
15.2	Документы оценщика	147
15.3	Документы заказчика	155

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Конкурсному управляющему Малышеву М. С.,
действующего на основании Решения по делу №А43-1620/2016 от 16.09.2016 г.**

Уважаемый Максим Сергеевич!

В соответствии с договором № 272-оц от 05 декабря 2016 года, оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвёл оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

<u>Объекты оценки:</u>	
– Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26	
– Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	
– Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.	
– Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	
– Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	
– Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	
– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	
– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.	
– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	
– Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	
– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе	
<u>Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</u>	Собственность
<u>Объем существующих прав:</u>	Собственность
<u>Объем оцениваемых прав:</u>	Собственность
<u>Цель оценки:</u>	определение рыночной стоимости объектов оценки
<u>Предполагаемое использование результатов оценки</u>	для совершения сделки купли - продажи
<u>Вид стоимости:</u>	рыночная
<u>Дата осмотра:</u>	14.01.2017 г.
<u>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</u>	14.01.2017 г.
<u>Допущения, на которых должна основываться оценка:</u>	– по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; – указание границ интервала, в пределах которого могут находиться величины стоимостей объектов оценки, не требуется.
<u>Дата отчёта:</u>	31.01.2017 г.
<u>Номер отчёта</u>	3607

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **14 января 2017 года:**

Общая рыночная стоимость объектов оценки составляет **44 224 000 (Сорок четыре миллиона двести двадцать четыре тысячи) рублей**, в том числе:

Рыночная стоимость единого объекта оценки составляет 41 000 000 (Сорок один миллион) рублей, в том числе:

– Рыночная стоимость объекта оценки: Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26, составляет **4 808 000 (Четыре миллиона восемьсот восемь тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **541 000 (Пятьсот сорок одна тысяча) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **5 323 000 (Пять миллионов триста двадцать три тысячи) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **3 060 000 (Три миллиона шестьдесят тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **4 720 000 (Четыре миллиона семьсот двадцать тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **779 000 (Семьсот семьдесят девять тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **8 626 000 (Восемь миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **227 000 (Двести двадцать семь тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **12 916 000 (Двенадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, составляет **524 000 (Пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей.**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.
Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

Генеральный директор ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

/М.Н.Винокуров/

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Название раздела	Итоги		
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор №272-оц от 05 декабря 2016 года		
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<p>– Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26</p> <p>– Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26</p> <p>– Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.</p> <p>– Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26</p> <p>– Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26</p> <p>– Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26</p> <p>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26</p> <p>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.</p> <p>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26</p> <p>– Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26</p> <p>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный

Название раздела	Итоги		
Единый объект оценки (база + земельные участки)	39 597 291	41 782 403	41 272 703
Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Не применялся	2 820 138	2 609 425
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе	524 124	Не применялся	Не применялся
<u>Рыночная стоимость объектов оценки</u>			
Единого объекта оценки (база + земельные участки), расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	41 000 000 (Сорок один миллион) рублей		
Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч) рублей		
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе	524 000 (Пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для совершения сделки купли - продажи		

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 1. - Задание на оценку.

Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №1:	
Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26 - Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 - Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26. - Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 - Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 - Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26. - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 - Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Собственность
Цель оценки	определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки)	для совершения сделки купли - продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	14.01.2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; - указание границ интервала, в пределах которого могут находиться величины стоимостей объектов оценки, не требуется

Параметр	Значение, расшифровка
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
В соответствии с ФСО №7:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> – Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26 – Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 – Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26. – Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 – Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 – Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26. – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 – Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе

Параметр	Значение, расшифровка
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Двухэтажное кирпичное здание – административное здание:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АД №168468 от 02 апреля 2010 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230085 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г. <p>Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230086 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г. <p>Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АД №168297 от 02 апреля 2010 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230087 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г. <p>Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230084 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г. <p>Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230083 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г. <p>Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230082 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. –

Параметр	Значение, расшифровка
	<ul style="list-style-type: none"> - Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г Земельный участок, общая площадь 8 410 кв.м.: - Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. - Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г Земельный участок, общая площадь 221 кв.м.: - Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г Земельный участок, общая площадь 12 592 кв.м.: - Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. - Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад: - Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230088 от 20 марта 2007 г. - Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. - Технический план на объект недвижимости от 01.01.2006 г. Земельный участок, общая площадь 361 кв.м.: - Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АБ №152932 от 28 августа 2014 г
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность

Таблица 2. - Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Административное здание
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	428
Основная площадь, м2	297
Вспомогательная площадь, м2	131
Строительный объем, м3	1681
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1972
Группа капитальности	1
Число этажей (надз./подз.)	2/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ¹	20%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	20%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	<ul style="list-style-type: none"> - Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 - Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:75
Кадастровая стоимость, руб.	8 001 368,50
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012

¹ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404


Параметр	Значение, расшифровка
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	Линолеум, керам.плитка, бетонная
проёмы	Двойные створные Филенчатые
отделочные работы	Штукатурка стен, оклейка обоями, окраска, побелка, керам.плитка
внутренние сантехнические работы и освещение	Отопление, водопровод, канализация, электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1972 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 20 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 3. - Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Проходная будка
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	48,2
Основная площадь, м2	48,2
Вспомогательная площадь, м2	4,7
Строительный объем, м3	185
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1972
Группа капитальности	1
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ²	20%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%

² Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404


Параметр	Значение, расшифровка
Совокупный износ	20%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:71
Кадастровая стоимость, руб.	177 294,06
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	керам.плитка
проёмы	Двойные створные Филенчатые, металлические
отделочные работы	Штукатурка стен, оклейка обоями, окраска
внутренние сантехнические работы и освещение	Отопление, электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1972 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 20 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено


Таблица 4.- Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Стоянка на 20 автомашин
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	765,7
Основная площадь, м2	758,1
Вспомогательная площадь, м2	7,6
Строительный объем, м3	4157
Год строительства (ввода в)	1986

Параметр	Значение, расшифровка
эксплуатацию)	
Группа капитальности	2
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ³	24%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	24%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:72
Кадастровая стоимость, руб.	3 737 244,79
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	Бетонные
проёмы	Двойные створные Филенчатые, металлические
отделочные работы	Штукатурка стен, побелка, окраска
внутренние сантехнические работы и освещение	Электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1986 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 24 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 5.- Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.


³ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Гараж
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	440,1
Основная площадь, м2	427,6
Вспомогательная площадь, м2	12,5
Строительный объем, м3	1976
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1972
Группа капитальности	2
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ⁴	25%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	25%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:76
Кадастровая стоимость, руб.	1 618 819,84
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	Бетонные
проёмы	Двойные глухие Филенчатые, металлические
отделочные работы	Штукатурка стен, оклейка обоями, окраска, обшивка вагонкой, керам. плиткой

⁴ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404

Параметр	Значение, расшифровка
внутренние сантехнические работы и освещение	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1972 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 25 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 6.- Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Ремонтно – механические мастерские
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	679
Основная площадь, м2	611
Вспомогательная площадь, м2	68
Строительный объем, м3	4284
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1984
Группа капитальности	1
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ⁵	22%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	22%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:74
Кадастровая стоимость, руб.	3 128 424,60
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012
Фото объекта оценки	

⁵ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404

Параметр	Значение, расшифровка
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Бетонные блоки
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	Бетонные, дощатые, линолеумные, керам.плитка
проёмы	Двойные створные, глухие Филенчатые, металлические
отделочные работы	Штукатурка стен, окраска, побелка, окраска
внутренние сантехнические работы и освещение	Отопление, электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1972 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 22 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 7.- Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Материально – технический склад
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	112
Основная площадь, м2	108
Вспомогательная площадь, м2	4
Строительный объем, м3	495
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1987
Группа капитальности	1
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ⁶	24%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	24%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:73
Кадастровая стоимость, руб.	645 958,88
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012

⁶ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404


Параметр	Значение, расшифровка
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	Бетонные
проёмы	Двойные глухие Простые
отделочные работы	Штукатурка стен, окраска
внутренние сантехнические работы и освещение	электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1987 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 24 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 8.- Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Материальный склад
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	243,7
Основная площадь, м2	243,7
Вспомогательная площадь, м2	0
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1972
Группа капитальности	2
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор №11/10 купли – продажи недвижимого имущества от 12.02.2007 г.
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Условный номер	21:01:02:0000:3817/Ж


Параметр	Значение, расшифровка
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Железобетонные блоки
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Мягкая
полы	Бетонные
проёмы	Двойные глухие Простые, металлические ворота
отделочные работы	-
внутренние сантехнические работы и освещение	электричество
прочие работы	прочие
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 9.- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Показатель	Характеристики
Объект оценки	Земельный участок
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	- Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 - Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права:	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Категория	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	для эксплуатации производственной базы
Адрес (местоположение):	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
Кадастровый (или условный) номер	21:01:021102:101
Кадастровая стоимость, руб. ⁷	9 099 872,30
Дата постановки на кадастровый учет	21.02.2014
Общая площадь, кв. м.	8410
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма - многоугольник. Подъездные пути: асфальтированная и грунтовая дорога. Коммуникации на данном земельном участке: электричество, водоснабжение, канализация

⁷ Согласно данным сайта www.rosreestr.ru (информация подготовлена на дату оценки)

Показатель	Характеристики
Сведения об износе и устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ и устаревания отсутствуют (Мисовец В.Г., "Земельный участок или место расположения?", <u>Имущественные отношения в РФ</u> , 2004, №9, с.60-66, информация подготовлена на дату оценки, http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены здания административно – складского назначения.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены здания административно – складского назначения
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 10.- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Показатель	Характеристики
Объект оценки	Земельный участок
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права:	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Категория	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	для эксплуатации производственной базы
Адрес (местоположение):	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
Кадастровый (или условный) номер	21:01:021102:100
Кадастровая стоимость, руб. ⁸	239 128,63
Дата постановки на кадастровый учет	21.02.2014
Общая площадь, кв. м.	221
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма - многоугольник. Подъездные пути: асфальтированная и грунтовая дорога. Коммуникации на данном земельном участке: электричество, водоснабжение, канализация
Сведения об износе и устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ и устаревания отсутствуют (Мисовец В.Г., "Земельный участок или место расположения?", <u>Имущественные отношения в РФ</u> , 2004, №9, с.60-66, информация подготовлена на дату оценки, http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены здания административно – складского назначения.
Информация о текущем	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены

⁸ Согласно данным сайта www.rosreestr.ru (информация подготовлена на дату оценки)

Показатель	Характеристики
использовании объекта оценки	здания административно – складского назначения
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 11.- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Показатель	Характеристики
Объект оценки	Земельный участок
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права:	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Категория	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	для эксплуатации производственной базы
Адрес (местоположение):	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
Кадастровый (или условный) номер	21:01:021102:99
Кадастровая стоимость, руб. ⁹	13 624 921,76
Дата постановки на кадастровый учет	21.02.2014
Общая площадь, кв. м.	12952
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма - многоугольник. Подъездные пути: асфальтированная и грунтовая дорога. Коммуникации на данном земельном участке: электричество, водоснабжение, канализация
Сведения об износе и устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ и устаревания отсутствуют (Мисовец В.Г., "Земельный участок или место расположения?", <u>Имущественные отношения в РФ</u> , 2004, №9, с.60-66, информация подготовлена на дату оценки, http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены здания административно – складского назначения.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены здания административно – складского назначения
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 12.- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе

⁹ Согласно данным сайта www.rosreestr.ru (информация подготовлена на дату оценки)

Показатель	Характеристики
Объект оценки	Земельный участок
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор №238-ЛЮ купли –продажи земельного участка от 16.01.2009 г. – Соглашение от 21.02.2014 г. об образовании земельных участков между собственниками земельного участка путем разделения
Субъекты права:	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Категория	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	для эксплуатации нежилого здания
Адрес (местоположение):	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе
Кадастровый (или условный) номер	21:01:021102:103
Кадастровая стоимость, руб. ¹⁰	1 289 242,91
Дата постановки на кадастровый учет	21.02.2014
Общая площадь, кв. м.	361
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма - многоугольник. Подъездные пути: асфальтированная и грунтовая дорога. Коммуникации на данном земельном участке: электричество, водоснабжение, канализация
Сведения об износе и устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ и устаревания отсутствуют (Мисовец В.Г., "Земельный участок или место расположения?", <u>Имущественные отношения в РФ</u> , 2004, №9, с.60-66, информация подготовлена на дату оценки, http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположено: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположено: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Ниже в таблице приведён перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчёта:

Таблица 13. - Список используемых стандартов.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г
ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г
ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г
ФСО - 7	Федеральный стандарт №7 «Оценка	Приказ Министерства Экономического развития

¹⁰ Согласно данным сайта www.rosreestr.ru (информация подготовлена на дату оценки)

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
	недвижимости»	Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

- В процессе оценки, Оценщик рассматривал объекты оценки как незаложенные и не обременённые иными долговыми обязательствами.
- Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.
- 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.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- 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.
- Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объектов оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объектов оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.
- Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
- Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объектов оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объектов оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.
- При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик воздержался от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объектов оценки.
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объектов оценки и условий владения и пользования объектами оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитывались при проведении оценке.
- Все обременения и обязательства, информация о которых представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки, учтены при проведении оценки. Требования к учёту влияния данных факторов на стоимость объектов оценки указаны в задании на оценку. До момента подписания договора, а также в процессе оценки, в отношении объектов оценки обременений оценщиком не выявлено.
- Планируется использовать объекты оценки по текущему назначению, без изменения такового в обозримой перспективе.
- Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчёта, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчёте в удобном для восприятия виде, в том числе, округлённом. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчёте.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
<u>Сведения о заказчике</u>		
1	Название	Акционерное общество «Связьстрой-4», в лице Конкурсного управляющего Мальшева Максима Сергеевича, действующего на основании Решения по делу №А43-1620/2016 от 16.09.2016 г.
2	Адрес	603001, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, 11
3	ИНН/КПП	5260176245/ 526001001
4	ОГРН	1065260104227, дата присвоения 26.07.2006
5	Р/с	40702810424640000008в Приволжском филиале ПАО РОСБАНК г. Нижнего Новгорода
6	Корр. счет:	30101810400000000747
7	БИК	042202747
<u>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>		
1	Исполнитель:	ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 526103556/526001001).
2	Страхование:	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ОСаО «ИНГОССТРАХ», полис № 433-542-058939/15 от 22 сентября 2015 года. Срок действия по 21 сентября 2016 года. Страховая сумма 25 000 000 рублей.
<u>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</u>		
1	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	<i>Галкина Анастасия Андреевна (трудовой договор с ЗАО «КЦ «Представительство» от 02 сентября 2013 года),</i> Диплом КВ № 18101, выданный Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» 22.06.2012 года. Стаж работы в оценочной деятельности 3 года. <i>Свидетельство</i> Галкиной А. А. № 009260, выданное ООО «Российское общество оценщиков» Юридический адрес: 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1. Адрес местонахождения: Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Дата выдачи – 24 ноября 2014 года. Выписка из реестра Саморегулируемой организации оценщиков, дата выдачи 24 ноября 2014 года; <i>Страхование:</i> Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности: № 433-542-069531/16 от 31.10.2016 г., выданный ОСаО «Ингосстрах». Лимит ответственности по одному страховому случаю 5 000 000-00 (Пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 17.11.2016 г. по 16.11.2017 г
2	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Галкиной А. А. лично без привлечения специалистов и консультантов.
3	Сведения о независимости оценщика:	1. Настоящим оценщик Галкина Анастасия Андреевна 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. 2. Оценщик Галкина Анастасия Андреевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
		юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 3. Оценщик Галкина Анастасия Андреевна 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. 4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
4	Место нахождения Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
5	Место нахождения Оценщика	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
6	Номер контактного телефона Оценщика	8 (831) 419 – 88 – 59
7	Адрес электронной почты Оценщика	ocenka5@inbox.ru

6.1.1 Сведения о независимости юридического лица

1. Настоящим ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» 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.

2. ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

3. ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» 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 ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

4. Размер оплаты ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.¹¹

7.1 ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ.

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчёту об оценке:

Таблица 14. - Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Название объекта оценки	Копии документов, предоставленных заказчиком
Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26	– Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АД №168468 от 02 апреля 2010 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230085 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г.

¹¹ В соответствии с Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 299 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)» Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращённое наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).

Название объекта оценки	Копии документов, предоставленных заказчиком
	– Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г
Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	– Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230086 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г
Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.	– Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АД №168297 от 02 апреля 2010 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230087 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г.
Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	– Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230084 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г
Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	– Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230083 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г
Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	– Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230082 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	– Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	– Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г

Название объекта оценки	Копии документов, предоставленных заказчиком
использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	– Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г. – Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г
Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	– Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230088 от 20 марта 2007 г. – Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г. – Технический план на объект недвижимости от 01.01.2006 г.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе	– Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АБ №152932 от 28 августа 2014 г

7.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Таблица 15. - Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Административное здание
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	428
Основная площадь, м2	297
Вспомогательная площадь, м2	131
Строительный объем, м3	1681
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1972
Группа капитальности	1
Число этажей (надз./подз.)	2/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ¹²	20%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	20%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:75
Кадастровая стоимость, руб.	8 001 368,50

¹² Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404


Параметр	Значение, расшифровка
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	Линолеум, керам.плитка, бетонная
проёмы	Двойные створные Филенчатые
отделочные работы	Штукатурка стен, оклейка обоями, окраска, побелка, керам.плитка
внутренние сантехнические работы и освещение	Отопление, водопровод, канализация, электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1972 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 20 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 16. - Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Проходная будка
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	48,2
Основная площадь, м2	48,2
Вспомогательная площадь, м2	4,7
Строительный объем, м3	185
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1972
Группа капитальности	1
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ¹³	20%
Функциональное устаревание	0%

¹³ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404


Параметр	Значение, расшифровка
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	20%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:71
Кадастровая стоимость, руб.	177 294,06
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	керам.плитка
проёмы	Двойные створные Филенчатые, металлические
отделочные работы	Штукатурка стен, оклейка обоями, окраска
внутренние сантехнические работы и освещение	Отопление, электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1972 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 20 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено


Таблица 17.- Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Стоянка на 20 автомашин
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	765,7
Основная площадь, м2	758,1
Вспомогательная площадь, м2	7,6
Строительный объем, м3	4157

Параметр	Значение, расшифровка
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1986
Группа капитальности	2
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ¹⁴	24%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	24%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:72
Кадастровая стоимость, руб.	3 737 244,79
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Голевая
полы	Бетонные
проёмы	Двойные створные Филенчатые, металлические
отделочные работы	Штукатурка стен, побелка, окраска
внутренние сантехнические работы и освещение	Электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1986 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 24 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 18.- Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.


¹⁴ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Гараж
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	440,1
Основная площадь, м2	427,6
Вспомогательная площадь, м2	12,5
Строительный объем, м3	1976
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1972
Группа капитальности	2
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ¹⁵	25%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	25%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:76
Кадастровая стоимость, руб.	1 618 819,84
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	Бетонные
проёмы	Двойные глухие Филенчатые, металлические
отделочные работы	Штукатурка стен, оклейка обоями, окраска, обшивка вагонкой, керам. плиткой

¹⁵ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404

Параметр	Значение, расшифровка
внутренние сантехнические работы и освещение	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1972 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 25 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 19.- Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Ремонтно – механические мастерские
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	679
Основная площадь, м2	611
Вспомогательная площадь, м2	68
Строительный объем, м3	4284
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1984
Группа капитальности	1
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ¹⁶	22%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	22%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:74
Кадастровая стоимость, руб.	3 128 424,60
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012
Фото объекта оценки	

¹⁶ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404

Параметр	Значение, расшифровка
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Бетонные блоки
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	Бетонные, дощатые, линолеумные, керам.плитка
проёмы	Двойные створные, глухие Филенчатые, металлические
отделочные работы	Штукатурка стен, окраска, побелка, окраска
внутренние сантехнические работы и освещение	Отопление, электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1972 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 22 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 20.- Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Материально – технический склад
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	112
Основная площадь, м2	108
Вспомогательная площадь, м2	4
Строительный объем, м3	495
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1987
Группа капитальности	1
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Физический износ ¹⁷	24%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое устаревание	0%
Совокупный износ	24%
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Кадастровый номер	21:01:021102:73
Кадастровая стоимость, руб.	645 958,88
Дата постановки на кадастровый учёт	23.06.2012

¹⁷ Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404


Параметр	Значение, расшифровка
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Бетонный ленточный
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Толевая
полы	Бетонные
проёмы	Двойные глухие Простые
отделочные работы	Штукатурка стен, окраска
внутренние сантехнические работы и освещение	электричество
прочие работы	прочие
Сведения об износе и устареваниях, %	Объект оценки введён в эксплуатацию в 1987 г., состояние на дату оценки оценивается как отличное, совокупный износ 24 %
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 21.- Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

Параметр	Значение, расшифровка
Название объекта	Материальный склад
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Адрес объекта	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26
Общая площадь, м2	243,7
Основная площадь, м2	243,7
Вспомогательная площадь, м2	0
Год строительства (ввода в эксплуатацию)	1972
Группа капитальности	2
Число этажей (надз./подз.)	1/0
Вид внутренней отделки	Простая
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор №11/10 купли – продажи недвижимого имущества от 12.02.2007 г.
Субъекты права	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Условный номер	21:01:02:0000:3817/Ж


Параметр	Значение, расшифровка
Фото объекта оценки	
Сведения о конструктивном решении объекта	
фундамент	Железобетонные блоки
стены и перегородки	Кирпичные
перекрытия	Из железобетонных плит
покрытия и кровля	Мягкая
полы	Бетонные
проёмы	Двойные глухие Простые, металлические ворота
отделочные работы	-
внутренние сантехнические работы и освещение	электричество
прочие работы	прочие
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 22.- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Показатель	Характеристики
Объект оценки	Земельный участок
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	- Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 - Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права:	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Категория	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	для эксплуатации производственной базы
Адрес (местоположение):	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
Кадастровый (или условный) номер	21:01:021102:101
Кадастровая стоимость, руб. ¹⁸	9 099 872,30
Дата постановки на кадастровый учет	21.02.2014
Общая площадь, кв. м.	8410
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма - многоугольник. Подъездные пути: асфальтированная и грунтовая дорога. Коммуникации на данном земельном участке: электричество, водоснабжение, канализация

¹⁸ Согласно данным сайта www.rosreestr.ru (информация подготовлена на дату оценки)

Показатель	Характеристики
Сведения об износе и устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ и устаревания отсутствуют (Мисовец В.Г., "Земельный участок или место расположения?", <u>Имущественные отношения в РФ</u> , 2004, №9, с.60-66, информация подготовлена на дату оценки, http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены здания административно – складского назначения.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены здания административно – складского назначения
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 23.- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Показатель	Характеристики
Объект оценки	Земельный участок
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права:	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Категория	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	для эксплуатации производственной базы
Адрес (местоположение):	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
Кадастровый (или условный) номер	21:01:021102:100
Кадастровая стоимость, руб. ¹⁹	239 128,63
Дата постановки на кадастровый учет	21.02.2014
Общая площадь, кв. м.	221
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма - многоугольник. Подъездные пути: асфальтированная и грунтовая дорога. Коммуникации на данном земельном участке: электричество, водоснабжение, канализация
Сведения об износе и устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ и устаревания отсутствуют (Мисовец В.Г., "Земельный участок или место расположения?", <u>Имущественные отношения в РФ</u> , 2004, №9, с.60-66, информация подготовлена на дату оценки, http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены здания административно – складского назначения.
Информация о текущем	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены

¹⁹ Согласно данным сайта www.rosreestr.ru (информация подготовлена на дату оценки)

Показатель	Характеристики
использовании объекта оценки	здания административно – складского назначения
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 24.- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Показатель	Характеристики
Объект оценки	Земельный участок
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014 – Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014
Субъекты права:	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Категория	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	для эксплуатации производственной базы
Адрес (местоположение):	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
Кадастровый (или условный) номер	21:01:021102:99
Кадастровая стоимость, руб. ²⁰	13 624 921,76
Дата постановки на кадастровый учет	21.02.2014
Общая площадь, кв. м.	12952
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма - многоугольник. Подъездные пути: асфальтированная и грунтовая дорога. Коммуникации на данном земельном участке: электричество, водоснабжение, канализация
Сведения об износе и устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ и устаревания отсутствуют (Мисовец В.Г., "Земельный участок или место расположения?", <u>Имущественные отношения в РФ</u> , 2004, №9, с.60-66, информация подготовлена на дату оценки, http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены здания административно – складского назначения.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположены здания административно – складского назначения
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

Таблица 25.- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе

²⁰ Согласно данным сайта www.rosreestr.ru (информация подготовлена на дату оценки)

Показатель	Характеристики
Объект оценки	Земельный участок
Вид права	Собственность
Основание возникновения права	– Договор №238-ЛЮ купли –продажи земельного участка от 16.01.2009 г. – Соглашение от 21.02.2014 г. об образовании земельных участков между собственниками земельного участка путем разделения
Субъекты права:	Закрытое акционерное общество «Связьстрой-4», ИНН: 5260176245
Категория	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	для эксплуатации нежилого здания
Адрес (местоположение):	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе
Кадастровый (или условный) номер	21:01:021102:103
Кадастровая стоимость, руб. ²¹	1 289 242,91
Дата постановки на кадастровый учет	21.02.2014
Общая площадь, кв. м.	361
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма - многоугольник. Подъездные пути: асфальтированная и грунтовая дорога. Коммуникации на данном земельном участке: электричество, водоснабжение, канализация
Сведения об износе и устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ и устаревания отсутствуют (Мисовец В.Г., "Земельный участок или место расположения?", <u>Имущественные отношения в РФ</u> , 2004, №9, с.60-66, информация подготовлена на дату оценки, http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположено: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на дату оценки, на рассматриваемом земельном участке расположено: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Заказчиком оценки данных о балансовой стоимости не предоставлено

²¹ Согласно данным сайта www.rosreestr.ru (информация подготовлена на дату оценки)

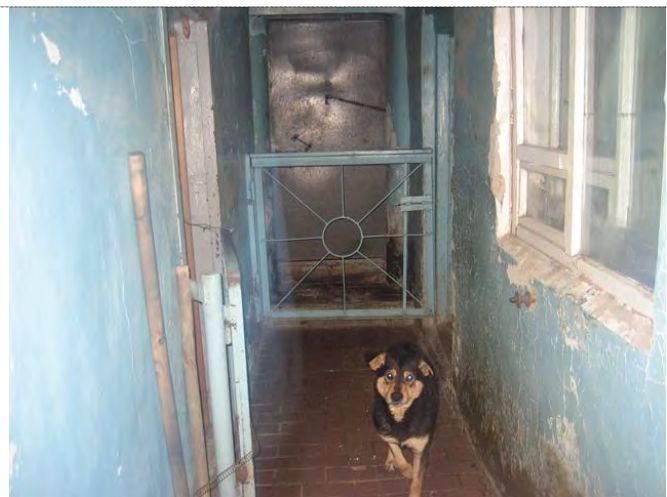
7.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26



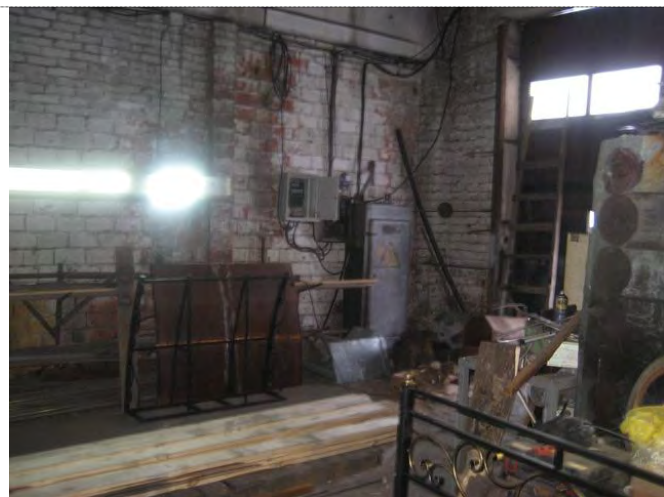
Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26





Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26





Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26



Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26



Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26





Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26



7.4 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Объекты оценки расположены по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.

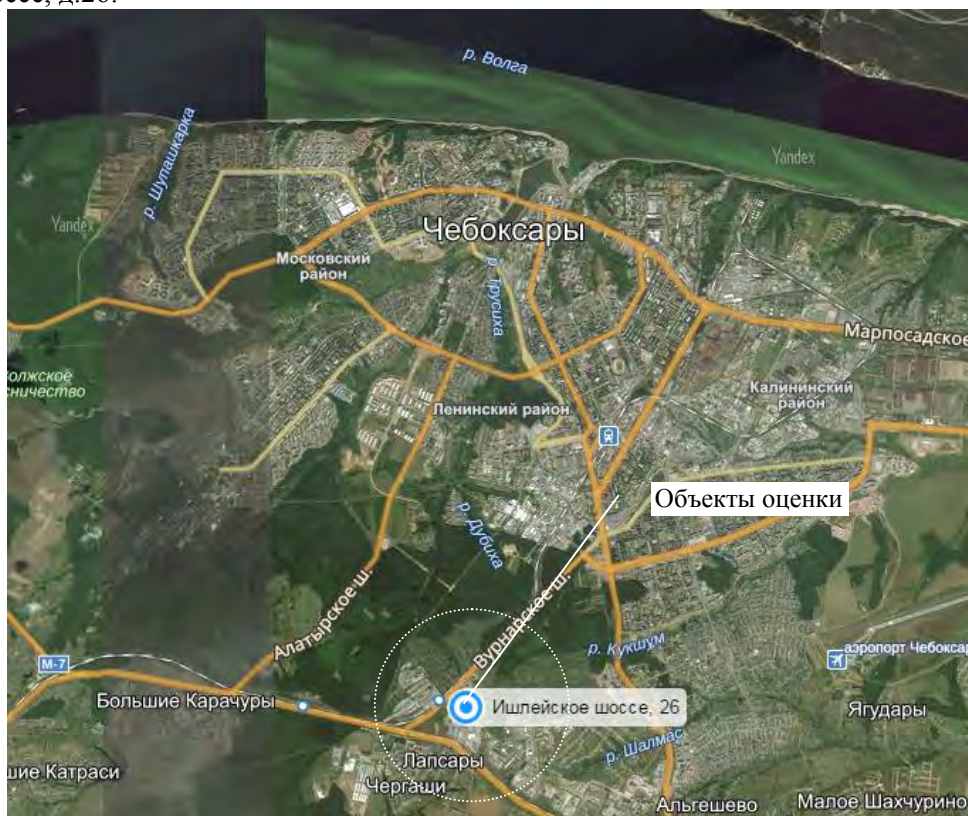


Рисунок 1. - Расположение объектов оценки на карте г. Чебоксары

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

8.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²²

Основные политические события, влияющие на экономику России

США и руководство Евросоюза сохраняют санкции в отношении Российской Федерации, введённые в 2014 году, но в последнее время многие политические партии, парламенты и бизнес Запада выступают за их отмену. Экономическое неравенство стран Евросоюза, миграционный кризис, результаты референдума в Великобритании и предложения других европейских политических лидеров о выходе из Евросоюза подтверждают, что страны Запада не имеют политического и экономического единства.

Санкции, «исключение» из «большой восьмёрки», лишение права голоса в ПАСЕ и другие недружественные политические акции со стороны Запада, в том числе на Украине, побуждают Россию к развитию политических и экономических связей с другими странами в рамках ШОС, БРИКС: Китаем, Индией, Ираном, Бразилией, ЮАР, Венесуэлой и другими, а также восстанавливать и углублять взаимоотношения со странами – бывшими советскими Республиками. Создаются механизмы, которые позволят отказаться от доллара и евро в качестве международных валют в расчётах и снизить финансовую зависимость от Запада.

²² <https://statielt.ru/> (по состоянию на дату оценки)

Россия вышла из войны в Сирии с положительными результатами, показав высокую организованность оборонного ведомства, эффективность российского оружия и переломив инициативу в войне в пользу дружественной сирийской официальной власти.

В отношениях с Турцией, резко ухудшившихся после сбитого турками 24 ноября 2015 года российского самолёта, наступают улучшения. Турецкий президент принёс извинения России и выразил готовность компенсировать нанесённый ущерб. Российская сторона выразила готовность начать процесс нормализации взаимных отношений.

В этих условиях позиции России в мире укрепляются, что в ближайшее время благоприятно скажется и на экономике нашей страны.

Основные экономические показатели России

Таблица 26. Динамика реального объёма валового внутреннего продукта, прирост (снижение), к предыдущему периоду

2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	I кв. 2016г. в % к I кв. 2015г.
3,5	1,3	0,7	-3,7	-1,2

Таблица 27. - Объем промышленного производства, % к предыдущему периоду.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	I кв. 2016г. в % к I кв.2015г.
Россия	3,4	0,4	1,7	-3,4	-0,6

Таблица 28. - Динамика потребительских цен, % к предыдущему периоду.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	Март 2016г. в % к февралю 2016г.	Марту 2015г.
Россия	5,1	6,8	7,8	15,5	0,5	7,3

Таблица 29. Уровень безработицы, % к численности рабочей силы экономически активного населения.

	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	Март 2016г.
Россия	5,5	5,5	5,2	5,6	5,9

Таблица 30. Индекс физического объёма ВВП России по видам экономической деятельности в сопоставимых ценах, % к предыдущему году.

Параметр	I квартал 2016г.	Справочно I квартал 2015г.	доля
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	98,8	97,2	100
в том числе:			
добыча полезных ископаемых	102,1	103,7	9,8
обрабатывающие производства	96	96,6	14,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	100	99,7	2,8
строительство	98,4	94,6	5,9
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	100,7	102,4	4,4
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	97,5	93,3	15,8
гостиницы и рестораны	96,3	94,8	0,9
транспорт и связь	99,5	96,9	
финансовая деятельность	101,5	98	7,3
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	100,7	98,1	17,3
Чистые налоги на продукты	97,7	94,3	28,7

По данным Госкомстата, **индекс предпринимательской уверенности**, отражающий обобщённое состояние предпринимательского поведения, в июне 2016 года по сравнению с декабрём 2015 повысился в добывающих производствах с -5% до 2%, в обрабатывающих производствах - с -11% до -4%, понизился - в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - с 2% до -10%. Средний уровень загрузки производственных мощностей, по оценке опрошенных руководителей, в июне 2016 г. составил 63%.

92% респондентов считают, что их производственные мощности обеспечат удовлетворение ожидаемого в ближайшие 6 месяцев спроса на продукцию, из них 12% указывают на избыточность имеющихся мощностей.

Таблица 31. Индекс предпринимательской уверенности организаций обрабатывающих производств по России в сравнении с отдельными странами, в процентах

Страна	Декабрь 2015г.	Май 2016г.	Страна	Декабрь 2015г.	Май 2016г.
Россия²⁾	-6,7	-5,3	Люксембург	-25,6	-9,6
Австрия	-2,4	-8,1	Нидерланды	0,2	1,3
Бельгия	-3	-6,4	Польша	-12,2	-12,7
Великобритания	-7,4	-1,4	Португалия	-2,2	-1,4
Венгрия	4,5	3,9	Словакия	-2,9	2,8
Германия	-2,1	-3,2	Финляндия	-7,5	-12,9
Греция	-13,6	-11,6	Франция	-4,1	-3,7
Дания	-5,2	-8,1	Чехия	1	2,5
Испания	3	-4,2	Швеция	8,5	0,9
Италия	-1,5	-2,5			

За июнь 2016г. индекс предпринимательской уверенности по России составил -5,6%.

Среди факторов, ограничивающих, по мнению руководителей, рост производства, преобладает **неопределённость экономической ситуации, недостаточный спрос** на продукцию предприятий на внутреннем рынке и **высокий уровень налогообложения**.

В I квартале 2016 г., по оперативным данным Росстата, 32,6 тыс. организаций получили прибыль в размере +3274,1 млрд. рублей, 17,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 758,5 млрд. рублей. Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил +2515,6 млрд. рублей.

По данным Минэкономразвития России, **средняя заработная плата** в стране в мае по сравнению с апрелем не изменилась и составила 36,570 тыс. руб., на 6,2% сократившись по сравнению с прошлым годом. **Безработица** в России осталась в мае на уровне 5,7%. Снижение реальных располагаемых **денежных доходов населения** за 1 кв. 2016 года составило 3,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Сокращение реальных располагаемых доходов населения в большей степени обусловлено девальвацией рубля, которая способствовала повышению потребительских цен. Сокращение объёмов производства в реальном секторе вызвало увеличение количества безработных, снижение платёжеспособности и, как следствие, снижение доходов населения. Вместе с тем, банковские вклады физических лиц увеличились с 16,9 трлн. руб. на 01.03.2014 года до почти 23,0 трлн. руб. на 01.03.2016 года, что объясняется общей неуверенностью населения в части расходования своих накоплений.

По данным на 27 июня 2016 года, **инфляция с начала года** составила 103,3 %. Для сравнения за аналогичный период 2015 года - 108,5%). Государство планирует инфляцию на 2017 год в размере 4 %.

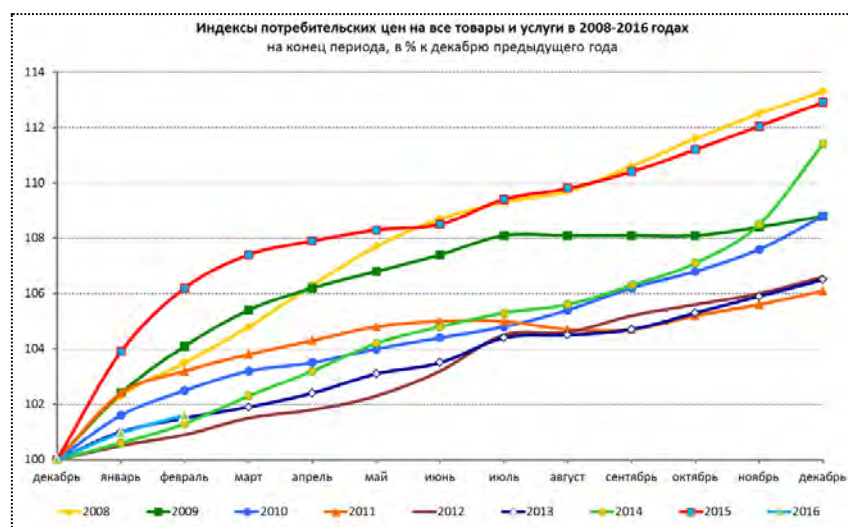


Рисунок 2. - Индексы потребительских цен на все товары и услуги в 2008 – 2016 годах на конец периода, в % к декабрю предыдущего года

Значительный рост потребительских цен на товары повседневного спроса, особенно продовольственные товары, привёл к снижению спроса на остальную продукцию и услуги (недвижимость, автомобили, станки, мебель и др.).



Рисунок 3. - Индексы потребительских цен в Российской Федерации и Европейском союзе, в % к декабрю 2014 г.

Промышленное производство.

В 1 квартале 2016 года ВВП в добывающих отраслях выросло на 2,1 %, в обрабатывающих – упало на 4 %. С 20.01.2016 года цены на нефть имели общую тенденцию роста: с 28.21 долл./баррель нефти Brent до 49.92 долл./баррель на 01.07.2016 года, повысившись за пять месяцев на рекордные 77%. В мае рост наблюдался лишь в отраслях, которые в валовой добавленной стоимости (ВДС) обрабатывающей промышленности составляют около 10% (деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, кожевенно-обувная, текстильная и швейная промышленность, а также прочие производства). Снижение неопределённости экономической ситуации стимулирует экономическую активность в обработке в следующие месяцы.

Таблица 32 – Промышленное производство

Параметр	Январь-апрель 2016г.	Апрель 2016г. в % к апрелю 2015г.	Январь-апрель 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.
Добыча полезных ископаемых			
Уголь, млн. тонн	126	108	105,2
Нефть добытая, включая газовый конденсат, млн. тонн	182	101,5	103,9
Газ горючий природный (газ естественный), млрд.м ³	190	95	98
Руда железная товарная необогащённая, млн. тонн	24,3	96	100,5
Материалы строительные нерудные, млн.м ³	97,5	101,3	106,1
Обрабатывающие производства			
Мясо и субпродукты пищевые убойных животных, тыс. тонн	792	115,3	113,5
Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, млн. тонн	1,5	105,3	106,2
Рыба и продукты рыбные переработанные и консерв. млн. тонн	1,4	92,3	98,5
Масло подсолнечное нерафинир. и его фракции, млн. тонн	1,3	87,4	94,9
Молоко жидкое обработанное, млн. тонн	1,9	97,7	101,6
Сыры и продукты сырные, тыс. тонн	185	104,3	103,5
Мука пшеничная и пшенично-ржаная, млн. тонн	2,9	99	101,8
Ткани, млрд.м ²	1,7	116,5	121,2
Спецодежда, млн. штук	45,4	140,2	119,1
Обувь, млн. пар	31,2	92,1	101,3
Лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделённые на слои или лучёные, толщиной более 6 мм; шпалы железнодорожные или трамвайные деревянные, непропитанные, млн.м ³	7,2	104	103
Фанера клеёная, состоящая только из листов древесины, млн.м ³	1,2	99,2	101,1
Блоки дверные в сборе (комплектно), млн.м ²	3,4	88	85,4

Параметр	Январь-апрель 2016г.	Апрель 2016г. в % к апрелю 2015г.	Январь-апрель 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.
Целлюлоза древесная и целлюлоза из прочих волокнистых материалов, млн. тонн	2,7	106,8	107,3
Бумага, млн. тонн	1,7	104,1	102,8
Кокс металлургический из каменного угля, полученный путем карбонизации при высокой температуре, млн. тонн	8,7	100,2	100,5
Бензин автомобильный, млн. тонн	13,2	103,8	101,4
Топливо дизельное, млн. тонн	25	102,2	97,2
Пропан и бутан сжиженные, млн. тонн	5,4	106,7	106,7
Удобрения минеральные или химические (в пересчете на 100% питательных веществ), млн. тонн	7	101,8	104,5
Пластмассы в первичных формах, млн. тонн	2,6	106,5	104,5
Материалы лакокрасочные на основе полимеров, тыс. тонн	260	106,9	104,9
Химические волокна и нити, тыс. тонн	55,7	111	114,2
Шины, покрышки и камеры резиновые новые, млн. штук	19,5	107,4	102,2
Трубы, трубки, шланги, рукава и фитинги полимерные, тыс. тонн	149	105,7	109,5
Плиты, листы, пленка и полосы (ленты) полимерные, неармированные или не комбинированные с другими материалами, тыс. тонн	285	106,9	109,3
Материалы для покрытий пола, стен и потолка полимерные, в рулонах или в форме плиток, млн.м ²	131	103,8	104,7
Стекло листовое термически полированное и стекло листовое с матовой или полированной поверхностью, но не обработанное другим способом, млн.м ²	49	113,4	113,5
Кирпич керамический не огнеупорный строительный, млрд. усл. кирпичей	1,7	79,4	78,5
Блоки керамические строительные для обычной кладки-пустотелые или цельные готовые изделия, млн. усл. кирпичей	84,1	83,6	85,2
Портландцемент, цемент глинозёмистый, цемент шлаковый и аналогичные цементы гидравлические, млн. тонн	13,5	91,7	84,9
Конструкции и детали сборные железобетонные, млн.м ³	5,8	80,3	78,1
Трубы стальные, млн. тонн	3,5	94,7	94,6
Конструкции строительные сборные из стали, тыс. тонн	914	85,3	88,2
Двигатели внутреннего сгорания поршневые с воспламенением от сжатия прочие, штук	186	100	80,2
Турбины газовые, кроме двигателей турбореактивных и турбовинтовых, тыс. кВт	307	в 2,0р.	в 2,1р.
Тракторы для сельского и лесного хозяйства прочие, тыс. штук	2	154,1	108,3
Станки металлорежущие, штук	927	103,7	91,3
Холодильники и морозильники бытовые, тыс. штук	903	92,2	101,4
Электродвигатели мощностью не более 37,5 Вт; прочие электродвигатели и генераторы постоянного тока, тыс. штук	274	98,7	101,4
Трансформаторы электрические, млн. кВт·А	10,9	144,7	115
Изделия медицинские, включая хирургическое оборудование, ортопедические приспособления и их составные части, млрд. рублей	9,8	105,5	111,7
Автомобили легковые, тыс. штук	345	78,3	74,9
Автобусы, тыс. штук	9,3	107,6	96,3
Автомобили грузовые (включая шасси) (кроме автосамосвалов), тыс. штук	37,9	99,8	110
Прицепы общего назначения к грузовым автомобилям, тыс. штук	1,8	129,2	120,3
Электровозы магистральные, штук	62	86,4	73,8
Тепловозы манёвровые и промышленные, штук	52	150	152,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды			
Электричество, млрд. кВт·ч	380	98,3	100,5
в том числе произведённая электростанциями: атомными	66,8	95,7	96
гидроэлектростанциями	56,4	123,5	117,9

В финансовой системе.

Ключевая ставка ЦБ РФ с 14.06.2016 года незначительно снизилась до 10,5 % годовых.

Долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ на 01.07.2016 года составила 9,8% годовых.

Курс доллара США – 64,18 руб./долл., евро – 71,29 руб./евро.

Международные резервы Российской Федерации с 01.01.2016 года по 20.05.2016 года возросли с 368,0 до 395,1 млрд. долл. США.(+7,3%).

Банковские активы за период с 01.03.2016 года по 01.06.2016 года возросли с 59,14 трлн. руб. до 83,25 трлн. руб.

По данным Банка России, общие объёмы кредитования бизнеса (резидентов РФ) составили, млн. руб.:

Таблица 33. – Объёмы кредитования бизнеса

	Всего	Обрабатывающие производства	В т.ч.:						Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	Строительство	Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг
			производство пищевых продуктов	химическое производство	производство машин и оборудования	в производстве машин и оборудования для сельского	производство транспортных средств и оборудования	в т.ч. производство автомобилей				
01.01.2014	31582 836	4567 464	1621 899	349 218	444 459	15 019	564 614	157 066	1083 967	637 150	2327 741	1777 010
01.02.2014	2296 013	358 245	115 289	20 960	40 698	1 001	52 654	14 414	100 358	26 929	112 295	127 260
01.03.2014	4615 204	703 857	224 688	44 361	75 946	2 007	97 647	27 132	168 341	68 562	270 777	233 499
01.04.2014	7475 730	1181 884	400 048	76 772	129 900	2 906	162 273	41 319	268 687	129 005	439 550	348 192
01.05.2014	10331 700	1696 887	591 157	112 989	184 581	4 769	207 870	52 346	352 979	181 791	616 854	479 617
01.06.2014	12704 591	2068 514	731 886	139 746	225 433	6 420	250 478	65 667	402 906	224 105	800 687	606 036
01.01.2015	33241 362	5412 661	2228 739	368 994	518 186	13 766	699 180	201 424	915 241	573 527	1886 793	1679 674
01.02.2015	1530 671	363 268	196 788	26 489	20 841	159	20 902	7 461	31 443	19 832	41 600	49 253
01.03.2015	3547 002	833 851	466 495	61 110	45 279	719	58 240	16 556	74 259	54 097	98 945	120 241
01.04.2015	5885 433	1428 130	830 566	106 622	77 226	2 611	95 529	31 922	126 804	106 241	194 885	199 231
01.05.2015	8454 838	2029 028	1166 769	132 801	130 234	4 301	140 585	46 356	186 323	155 191	306 535	361 246
01.06.2015	10560 765	2586 230	1455 824	163 387	167 999	5 447	181 125	64 083	236 482	196 529	412 931	465 274
01.01.2016	29995 671	7434 593	4086 355	355 693	432 325	14 155	650 277	230 196	773 335	639 837	1269 041	1607 049
01.02.2016	1986 703	511 792	263 705	22 058	24 814	1 204	52 095	20 022	54 725	42 773	53 790	81 670
01.03.2016	4176 120	1000 140	513 660	43 849	58 432	3 499	92 693	34 375	125 111	102 412	124 076	197 700
01.04.2016	6782 437	1684 592	906 616	69 645	98 178	6 153	152 456	49 396	205 155	170 534	236 516	305 597
01.04.2016/ 01.04.2015 (индекс)	1,15	1,18	1,09	0,65	1,27	2,36	1,60	1,55	1,62	1,61	1,21	1,53
01.04.2016/ 01.04.2014 (индекс)	0,91	1,43	2,27	0,91	0,76	2,12	0,94	1,20	0,76	1,32	0,54	0,88
1 кв. 2016/ 1 кв. 2014 (индекс)	0,90	1,42	2,28	0,95	0,74	1,84	0,95	1,25	0,72	1,41	0,50	0,83

Как видим, по сравнению с 2014 годом произошло резкое падение, обусловленное снижением спроса на продукцию соответствующей отрасли в связи с кризисными событиями в экономике. Однако, по сравнению с 2015 годом по всем ключевым отраслям, за исключением химической, общий объем кредитования существенно увеличился.

в январе-марте 2016 года кредитные организации предоставили ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на общую сумму 323,4 млрд рублей. Динамика объема предоставленных в I квартале с. г. ИЖК, в отличие от 2015 года, была положительной: прирост предоставленных средств по сравнению с соответствующим периодом 2015 года составил 48,3%. Прирост по-прежнему обеспечивался исключительно предоставленными ИЖК в рублях. Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в марте 2016 года, составила 12,86%.

Объем средств в иностранной валюте, сокращающийся третий год подряд, в январе-марте 2016 года уменьшился до 0,3 млрд в рублёвом эквиваленте, составив 0,1% от объема ИЖК, предоставленных заёмщикам с начала года.

Инвестиции.

По причине снижения потребительского спроса наблюдался спад инвестиций. По данным Росстата, в январе-марте 2016 г. по отношению к январю-марту 2015 г. сокращение инвестиций в основной капитал составило 8,4 % (для сравнения, в 2009 году снижение было - 13,5%). Отрицательная динамика инвестиций сохраняется уже третий год подряд и объясняется неопределённостью и неуверенностью в целом по экономике. Одной из причин является удорожание заёмного капитала. Иностраный капитал вследствие санкций для многих компаний стал недоступен, а кредиты российских банков резко подорожали после повышения ключевой ставки. Инвестиционной активности можно ждать только в условиях политической и экономической стабильности и при снижении ставок по кредитам. Но пока политическая напряжённость сохраняется и поддерживается извне, а ощутимое понижение ключевой ставки маловероятно в связи с высокими инфляционными рисками.

Рост экономики США в начале II квартала и стабилизация темпов роста в других странах, включая Китай, могут побудить ФРС к повышению ключевой ставки. Это создаёт риски оттока капитала с рынка России.

Строительство.

В I кв. 2016г. введено в эксплуатацию квартир общей площадью 15,6 млн. кв. метров, что составило 83,7% к соответствующему периоду предыдущего года (в I квартале 2015г. было введено 18,6 млн. кв. метров жилья, 133,5% к I кварталу 2014 года). Индивидуальными застройщиками введено 48,9 тыс. жилых домов общей площадью 6,3 млн. кв. метров, что составило 65,6% к I кварталу 2015 года. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершённого строительства жилья составила: в целом по России - 40,5%.

(По субъектам РФ - http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d06/81.htm)

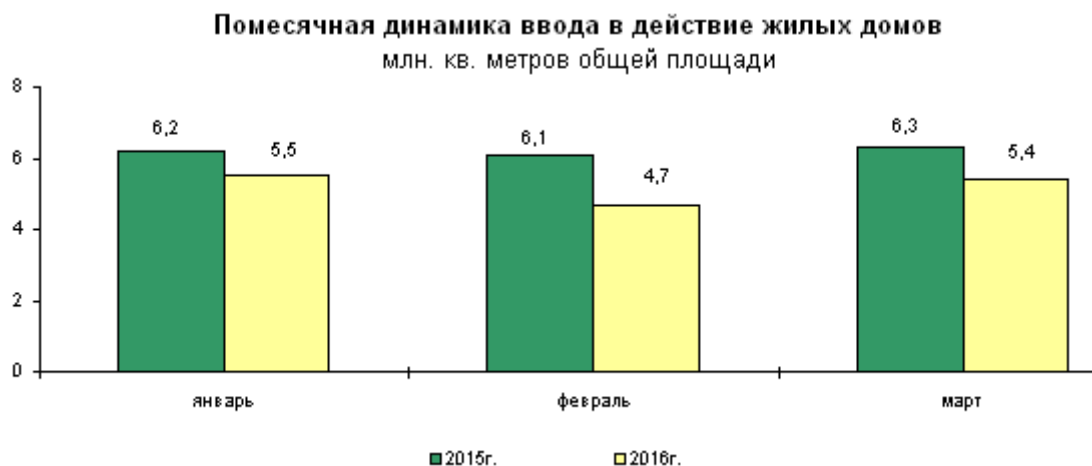


Рисунок 4. - Помесячная динамика ввода в действие жилых домов, млн. кв. метров общей площади

В начале года Правительство продлило программу льготной ипотеки до конца 2016 года. На программу предусмотрено до 16,5 миллиарда рублей бюджетных средств. Для участия в программе субсидирования коммерческие банки должны сохранить максимальную годовую ставку при выдаче ипотечных кредитов в пределах 12 %. Для населения ставки сохраняются не выше 12 %. Объем выдачи ипотеки планируется поддержать на уровне 900 миллиардов — 1 триллион рублей. В прошлом году объем выдачи превысил 1,1 триллиона. Субсидирование ипотеки поможет поддержать интерес населения к покупке жилья. В 2014 и 2015 годах было введено примерно одинаковое количество жилья — около 84 миллионов квадратных метров. Но в 2015 году в единицах квартир было продано на 10% процентов больше, рост объёмов ввода жилья эконом-класса превысил 30%, стали строить больше однокомнатных квартир и квартир-студий. Регионам, участвующим в программе "Жилье для российской семьи", будут выделены компенсации за квадратный метр введённого жилья в части инженерной инфраструктуры. Заявленная цена в 35000 руб./кв.м. для покупателей пока остаётся неизменной. Москва в этой программе не участвует.

Отмечен существенный рост инвестиций, в том числе иностранных, в объекты коммерческой недвижимости: объем вложений в I квартале 2016 г. составил почти 60% показателя за весь 2015 год. Основным фактором интереса, проявляемого инвесторами к России, является потенциал восстановления стоимости активов. Несмотря на сегодняшнюю неопределённость на рынке, инвесторы считают выгодным вкладывать в рынок в низшей точке кризиса. По анализу всемирно известной международной консалтинговой компании в области недвижимости CBRE:

- Объем инвестиций в I кв. 2016 составил 1,9 млрд долл. (или 142 млрд руб.), превысив в 4,5 раза объем соответствующего периода 2015 за счет отложенного спроса, который начал реализовываться в I кв. 2016.
- Средний размер сделки увеличился и составил 142 млн долл. при 13 закрытых сделках в I кв. 2016 против 52 млн при 8 сделках в I кв. 2015, что объясняется закрытием крупных сделок в начале 2016.
- Учитывая объем сделок I кв. 2016 и текущие сделки в работе, мы повысили наш прогноз объема инвестиций на 2016 – с 2,8 до 4,5 млрд. долл.
- Основным драйвером для инвесторов по-прежнему является потенциал восстановления стоимости активов на фоне коррекции рынка.

Выводы и прогнозы экономики России

В 2014 году обрушение рынка нефти и санкции, введённые США, привели к девальвации рубля и разрыву экономических и финансовых связей с некоторыми международными компаниями, что отрицательно отразилось на российской экономике, в существенной степени ориентированной на экспорт энергоносителей и на иностранные инвестиции. Это привело к дефициту бюджета, сокращению госпрограмм и социальных расходов, снижению доходов и инвестиционной активности, снижению потребительского спроса и к высокой инфляции, обусловив спад в некоторых отраслях промышленности, в строительстве и производстве основных строительных материалов, в розничной торговле и в платных услугах населению.

В этих условиях частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний и импортных товаров сыграли положительную роль: у российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Девальвация рубля стимулирует отечественное производство и экспорт и даёт хороший шанс для улучшения отраслевой структуры, для развития мелкого и среднего производства, для импортозамещения. Сельское хозяйство, сельхозпереработка и производство сельхозмашин и оборудования показывают отличные результаты роста. Отмечен значительный рост производства в пищевой и лёгкой промышленности, рост производства автобусов, грузового транспорта и прицепов, производства машин и оборудования, металлорежущих станков, турбин, строительных кранов и подъёмно-транспортного оборудования, рост производства машин и оборудования для металлургии, производства отделочных стройматериалов и металлических строительных конструкций, производства котлов и радиаторов отопления, производства искусственных и синтетических волокон, рост производства фармацевтической продукции, медицинского оборудования и инструментов, а также многих других важнейших для экономики видов продукции.

Положительным фактором восстановления является рост экспорта товаров и замедление снижения запасов оборотных средств. Снижение инфляции указывает на стабилизацию экономики и финансов. Рост цен нефти также оказывает поддержку консервативной финансовой политике государства и экономической активности бизнеса, и в случае отсутствия внешних негативных действий можно ожидать восстановления потребительского спроса и роста экономики со второй половины 2016 года. Ожидается, что с 2017 года восстановится положительная динамика инвестиций и рост доходов населения. Это приведёт к росту потребительского спроса и к дальнейшему стимулированию экономики.

Благо, в стране есть все ключевые ресурсы: энергетика, сырьё, кадровый потенциал. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Необходимо развивать инженерную инфраструктуру, строить новые производственные здания и Сооружения связи, приобретать, проектировать и создавать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию производства. Важнейшей предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные целевые программы, которые разгонят инвестиционные процессы. Однако это процесс многосложный, затратный, требует времени и

ожидать скорого перелома здесь не стоит. Реформирование структуры экономики займёт не менее десятка лет.

Учитывая количественную и географическую ограниченность добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохраняют свою значимость для России и в будущем. В условиях расширяющегося мирового производства и потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости добычи мировые цены на нефть не могут искусственно удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. Учитывая цикличность развития мировой экономики, общая тенденция роста цен сохранится.

Уже в апреле 2016 года отмечено сильнейшее за последние 10 месяцев сокращение добычи в США. Закрытие нерентабельных буровых установок привело к снижению предложения на рынке нефти. Сокращение добычи на Аляске достигло 16%. Цена на автомобильное топливо в США, как крупнейшем потребителе нефти в мире, поднялась с февраля 2016 года с \$1,68 до отметки \$2,22 за галлон. Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, и в начале апреля установлен рекорд по импорту нефти, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортёром, обогнав США. Россия при этом активно теснит Саудовскую Аравию на китайском рынке, наращивая свой экспорт. Признаки восстановления мира на Ближнем Востоке, общая тенденция большинства нефтедобывающих стран регулировать добычу и продажу нефти позволяют надеяться на стабилизацию цен на уровне 70 долл./баррель. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределённости в вопросах войны и мира. В любом случае, России следует интенсивнее развивать импортозамещающие перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, чтобы снизить внешние риски.

Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости.

- Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости в 2016 году, нет, поскольку 2015 год показал снижение основных экономических показателей, снижение доходов бизнеса и населения, снижение спроса. Отрицательные данные негативно повлияли на настроение участников рынка. Однако экономические итоги первой половины 2016 года показывают, что дно кризиса пройдено и это вселяет надежду на восстановление и стабилизацию рынка недвижимости к концу 2016 года.

- Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.

- Учитывая снижение спроса в сезон отпусков, ещё сохраняется некоторая коррекция рыночных цен в крупных и крупнейших российских городах с плотной застройкой, где в предыдущие 15 лет (за исключением 2009-2010 годы) отмечался ажиотажный рост. В сегодняшней ситуации снижение цен недвижимости до минимального (в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 %) экономически оправдано. Другие, низкоактивные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжают некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки.

С начала года отмечается снижение (-1,6%) цен на жильё вторичного рынка и снижение на (-4,6%) на квартиры первичного рынка, незначительный рост цен продажи в пределах (+0,5%) офисных и (+1,4%) торговых объектов, снижение цен на (-2,6%) на рынке аренды офисных помещений и снижение на (-3,5%) торговых помещений, снижение на (-3,1%) на рынке продажи и на (-1,4%) на рынке аренды складской и производственной недвижимости.

- В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объёмы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства и постепенное восстановление потребительского спроса подтолкнёт рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию.

- Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса стабилизируют спрос, но учитывая сезонность цен недвижимости, можно увидеть рост только к концу 2016 года.

- В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

8.1.2 Анализ социально-экономического развития Чувашской Республики за январь-сентябрь 2016 года²³

Социально-экономическое развитие Чувашской Республики в январе-сентябре 2016 года характеризовалось ростом промышленного и сельскохозяйственного производства, увеличением среднемесячной заработной платы населения, при этом инфляция сложилась ниже, чем в среднем по России.

Основные макроэкономические показатели Чувашии за 9 месяцев 2016 года в сравнении с Россией (в % к соответствующему периоду предыдущего года)



Рисунок 5. Основные макроэкономические показатели Чувашии за 9 месяцев 2016 года в сравнении с Россией (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

В январе-сентябре 2016 года ситуация в различных сферах экономики характеризовалась следующим образом:

инфляционные процессы:

- индекс потребительских цен в сентябре 2016 г. к декабрю 2015 г. составил 103,2% и сложился ниже, чем в среднем по России (104,1%);
- стоимость минимального набора продуктов питания на конец сентября 2016 года в расчете на одного человека по сравнению с началом года увеличилась на 0,9%, по сравнению с предыдущим месяцем снизилась – на 2,1%;

в промышленности:

в обрабатывающих производствах наблюдалось увеличение в:

- производстве транспортных средств и оборудования (126,7% к уровню января-сентября 2015 года) за счет увеличения производства железнодорожного подвижного состава (129,7%), частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей (105,5%) и др.;
- химическом производстве (124,4%) за счет увеличения производства химических средств защиты растений (пестицидов) и прочих агрохимических продуктов (151%), производства красок и лаков (107,4%) и др.;
- производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (123,2%) за счет увеличения производства электрической распределительной и регулирующей аппаратуры (121,1%), производства электро- и радиоэлементов, электровакуумных приборов (в 2,5 раза), и др.;
- производстве резиновых и пластмассовых изделий (111,4%) за счет увеличения производства пластмассовых изделий (111,8%), производства резиновых изделий (109,4%) и др.;
- производстве машин и оборудования (119,8%) за счет увеличения производства машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства (161,2%), производства станков (166,8%), вместе с тем снизилось производство прочих машин и оборудования специального назначения (76%) и др.;
- производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (109,5%) за счет увеличения производства обуви (108,6%) и др.;

²³ http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?gov_id=24&id=2239990 (информация подготовлена по состоянию на дату оценки)

- производстве пищевых продуктов, включая напитки (102,8%), за счет увеличения производства мяса и мясопродуктов (114,6%), производства готовых кормов для животных (127,4%), вместе с тем снизилось производство молочных продуктов (92,3%), прочих пищевых продуктов (91,4%);
- целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности (104,2%) за счет увеличения производства целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона (101%), издательской деятельности (123,2%) и др.;
- текстильно-швейном производстве (103,8%) за счет увеличения производства одежды из текстильных материалов и аксессуаров одежды (109,8%);
- обработке древесины и производстве изделий из дерева (100,4%) за счет увеличения производства деревянной тары (102,3%), распиловки и строгания древесины, пропитки древесины (108,7%) и др.;

снижение выпуска наблюдалось в:

- производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (93,1%) за счет снижения производства кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины (93,7%), изделий из бетона, гипса и цемента (79,1%) и др.;
- металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (87,1%) за счет уменьшения производства прочих готовых металлических изделий (98,2%), производства чугуна, стали и ферросплавов (61,9%) и др.;

в агропромышленной сфере:

- увеличением производства продукции сельского хозяйства на 1,2%;
- увеличением в хозяйствах всех категорий производства мяса на 13,1 %, молока – на уровне прошлого года, снижением производства яиц – на 0,04%;
- увеличением в сельскохозяйственных организациях среднего надоя молока от одной коровы – на 6,3 %;
- увеличением производства зерновых культур (в первоначально-оприходованном весе) – на 10,6%, овощей – на 19,4%; снижением производства картофеля на 25%;

в инвестиционной сфере:

- уменьшением объемов работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», – на 3,8%, общей площади введенного жилья – на 18,1%. Снижение объемов строительных работ связано со снижением инвестиционной активности строительных организаций в связи с высокой стоимостью заемных ресурсов, а также с сокращением объемов долевого строительства жилья в связи со снижением платежеспособности населения;

на потребительском рынке:

- снижением общего оборота розничной торговли во всех каналах реализации в сопоставимых ценах на 6,7%, объема платных услуг населению – на 2,8%. Снижение розничного товарооборота связано с переходом домашних хозяйств на сберегательную модель поведения;
- ростом объемов туристских услуг (105,4% к уровню января-сентября 2015 г.), услуг гостиниц и аналогичных средств размещения (105,5%), услуг физической культуры и спорта (107,1%), ветеринарных (107,1%), санаторно-оздоровительных (105,4%), коммунальных (100,2%) услуг, правового характера (101%), сокращением объемов транспортных услуг (89,8%), услуг учреждений культуры (93,4%), услуг связи (94,2%), системы образования (97,8%), бытовых услуг населению (98%) и медицинских (97,6%);

в социальной сфере:

- увеличением среднемесячной номинальной заработной платы в январе-сентябре 2016 г. на 5,9%, снижением реальной заработной платы – на 0,05%, реальных располагаемых денежных доходов населения на 10,9%;
- снижением уровня регистрируемой безработицы до 0,72% (на 1 июля 2016 года – 0,76%) по отношению к численности экономически активного населения;

в сфере внешнеэкономической деятельности:

- по данным Чувашского таможенного поста, в январе-сентябре 2016 года внешнеторговый оборот Чувашской Республики составил 266,0 млн. долларов США. Сальдо торгового баланса сложилось отрицательное и составило 46,8 млн. долларов США; экспорт составил 109,6 млн. долларов США, импорт – 156,4 млн. долларов США.

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.

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, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, складские здания, 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 состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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 распространённые 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 завершённые 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.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемый объект – Производственно – складская база

Вид – нежилые здания

Назначение – административное, производственно – складское

Фактическое использование – используются по назначению

Коммуникации – электричество, водоснабжение, канализация.

Вывод: Оцениваемые объекты могут использоваться в качестве административных, производственно – складских зданий.

8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Оценщик на основе материалов сети Интернет провёл анализ цен продажи земельных участков коммерческого назначения, сопоставимых с оцениваемыми объектами по основным характеристикам.

8.3.1 Анализ рынка предложений производственно – складских баз Чувашской Республики.

Таблица 34. Анализ рынка предложений производственно – складских баз Чувашской Республики.

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Характеристики объектов аналогов	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Чебоксары	Продаю производственную базу. г. Новочебоксарск. ул Промышленная 31. Первая линия. Земельный участок в собственности, 1,5 га. Кпп. Отдельный въезд. Административное здание 590 кв. м, складские помещения 270 кв.м, гаражные боксы 600 кв.м. Асфальтированные площадки, ж/б забор, водоснабжение, отопление, электричество. Продажа от собственника без посредников. НДС. Помогу с кредитом.	1 410,0	21 000 000	14 894	https://www.avito.ru/novochebokskarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1500_kv_m_832969528
2	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Канаш	Продается комплекс зданий и сооружений на земельном участке 4 Га, с хорошими подъездными путями, со своим ЖД тупиком.	10 000,0	30 000 000	3 000	https://www.avito.ru/kanash/kommercheskaya_nedvizhimost/byvshiy_kanashskiy_myasokombinat_10000_m_896451015
3	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Новочебоксарск	Коммерческая недвижимость в Чувашии г.Новочебоксарск. С трассы М7 прямо до базы 35км. До центра 10 минут. Очень удобное расположение на границе промышленной и городской территории. Городское отопление, водоснабжение, канализация. Площади 1800 кв.м. состоят из одного основного и нескольких средних помещений. У каждого свой отдельный въезд и вход с наружи. Но при этом есть возможность внутреннего пешеходного и транспортного сообщения. Потолки h 7 метров., есть кран-балки. Отдельно стоящий двухэтажный кирпичный административно-бытовой корпус 200 кв. м. На территории базы выстроен уличный навес из качественных металлических конструкций 150м/кв. с кран-балкой 3,5 тонны, удобен для внутренней логистики или уличного склада Наружные стены: панели типа "Сэндвич". Перегородки кирпичные. Крыша двухскатная утепленная из проф листа. Пластиковые окна с проветриванием, двойной стеклопакет. Грамотно смонтированы теплоузел и система отопления . В зимний период в здании очень тепло. Эффективный расход теплоэнергии. Новые въездные ворота Dooghan. Территория огорожена бетонным забором, охраняется ЧОП. Подойдет для арендного бизнеса, склад, производство и т.д. Земельный участок 0,5га. Все в собственности на физ.лицо.	1 900,0	20 000 000	10 526	https://www.avito.ru/novochebokskarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_s_ofisami_2000_kv_m_771190925
4	Имущественный комплекс	Чувашская Республика	Продается производственная база, расположенная по адресу:	447,2	3 500 000	7 826	https://www.avito.ru/yadrin/kommercheskaya_nedvizhimost

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Характеристики объектов аналогов	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник информации
	й комплекс	Республика, Ядрин	г.Ядрин, ул.30 лет Победы, дом 4. На земельном участке площадью 2 963,0 располагаются следующие объекты: здание гаража, здание трансформаторной подстанции, ж/б забор и железные ворота. Своя газовая котельная, канализация, водоснабжение, эл/эн. Год ввода в эксплуатацию- 1997. Здание гаража включает административно-бытовой блок площадью 125,4 кв.м.				ercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_447.2_m_902432509
5	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Кугеси	Продается производственная база по адресу: ЧР, Чебоксарский район, п.Кугеси Базовый проезд,7. Трасса М7- 150 метров Земельный участок 0,5 га Производственные помещения: - цех с кран - балкой 3,5 т- 290кв.м - производственное помещение - 70 кв.м - офисно - складские помещения (2 этажа) - 130 кв.м.	5 000,0	7 600 000	1 520	https://www.avito.ru/kugesi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5000_m_802230861
6	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Новочебоксарск	Продается производственная база, общая площадь производственных и складских помещений 7 202 кв.м., Площадь земельного участка в собственности 31 887 кв.м. Первая линия. Теплоснабжение и водоснабжение центральные. Своя трансформаторная подстанция 250 Квт. Возможность подведения газа.Прямая видимость с дороги.Удобный подъезд для большегрузного автомобильного транспорта. Разрешительная документация для размещения пищевого производства. Идеально подходит под переработку сельскохозяйственной продукции. Цена 70 млн.руб.	7 202,0	70 000 000	9 720	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3.2_ga_684218634
7	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Чебоксары	Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на реализацию комплекса зданий-базы на огороженном зем участке (1,37 га). Охраняемая территория. КПП. Видеонаблюдение. Все коммуникации. Инд отопление газ. Подъезд (территория)-асфальт. адм здание- 563 м2; произв корпус с кран-балкой-1300 м2, высота потлков около 13 м; ангар теплый- 450 м2 с хол пристроеном 120 м2 и теплым пристроеном-140 м2; произв цех 984 м2; погр/разгрузочный модуль с кран-балкой 80 м2; крытый пандус для складирования/отгрузки- 300 м2; мастерская/овощехранилище- 142 м2; трансформаторная подстанция КТП 2х400 ква; автовесы- 60 т; операторская- 20 м2; площадка с козловым краном 5 т — 60мх15м; КПП- 7,2 м2; Все корпуса отделаны, мебелированы, ухожены. Клиентская парковка – у входа. Есть возможность возведения дополнительных строений. Видео: http://www.youtube.com/watch?v=KLtuBNrNLok&feature=youtu.be Продажа по цене собственника 50 000 000 руб. Также есть возможность сдачи в аренду полностью/частично. Окончательные условия – в переговорном процессе.	3806,2	50 000 000	13 136	http://cheboksary.doski.ru/baza-lapsarskiy-pr-vse-kommunikatsii-shirokie-vozmozhnosti-prodazha-msg1393642.htm?mtp=0
8	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Чебоксары	Продаю складские и производственные площадью 986 квадратов Отопление газовое , высота потолков 7 метров, 2 этажа. Земля 16 соток входит в стоимость.	986	13 000 000	13 185	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-cheboksary-165427464

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Характеристики объектов аналогов	Общая площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м., руб.	Источник информации
			Место отличное, транспортная развязка Цена 13000 за квадрат				
9	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Чебоксары	Рядом с ССК, до трассы 1 км, готовая база под любое производство или склад. Есть хорошо отделанные офисные помещения, бытовые комнаты, с/у и душ порядка 100 м2, 2012 года постройки (реконструкция), 2014-2015 утеплили все стены и крышу, окна пластиковые. Общая площадь 2000 м2 на собственном земельном участке 0,38 га в Чебоксарах, Высота до перекрытий - 6 м (в коньке - 9 м) Электричество - 800 кВт (два кабеля сечением 55 и 95 мм2) отопление, вода и канализация - центральные. Приточно-вытяжная вентиляция. Газ рядом. Есть пожарная и охранная сигнализация, телефон, интернет. Территория огорожена ж/б забором, заасфальтирована и охраняется, отдельный заезд, развернуться длинномер сможет. Хорошая транспортная и пешая доступность. Возможна продажа двумя частями с отведением участка для эксплуатации	1558	25 600 000	16 431	http://ru.ners.ru/object/18364509.html
10	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Чебоксары	Продам производственно-складской комплекс, земля 1,2 га. 4784 кв метра общей площади здания. Укомплектован необходимыми различными подъемниками, грузивыми лифтами и кранами! Находится в 600 км от МКАД. Чувашия г. Чебоксары. Комплекс находится в рабочем состоянии, площади сдаются в аренду! Все центральные коммуникации.	4784	70 000 000	14 632	http://cheb.barahla.net/realty/218/4014746.html
11	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Ибреси	Продаю производственную базу, состоящей из двухэтажного здания конторы - 360 кв.м., склада - 429 кв.м., здания гаража на 3 бокса - 275 кв.м. Земля в собственности 8603 кв.м. Торг	1063	9 000 000	8 467	http://chuvashiya.doski.ru/ibresinsky-raion/ibresi/prodau-bazu-sostoyaschei-iz-zdaniya-ofisa-sklada-garazha-msg1717158.htm?cat=20&plc=24
12	Имущественный комплекс	Чувашская Республика, Чебоксары	Адрес объекта - Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. Машиностроителей, д.1 (промзона); Тип застройки окружения - недвижимость производственно-складского назначения; Площадь земельного участка - 2, 34 га; Площадь здания - 30539, 6 кв.м.; Описание - литейный корпус № 3; Кадастровый (условный) номер - здание: 21:01:03:0000:21014/21; Вид права строения - собственность ОАО «Текстильмаш»; Год постройки - 1977; Этажность - 1 этаж; Подвал - да; Антресоль - да; Высота этажа - 17, 05 м.; Основные конструктивные элементы - кирпично-панельное строение с железобетонным подвалом, одноэтажным пристроем из профнастила; Степень технического обустройства - центральные коммуникации - водопровод, канализация, отопление, автономное электроснабжение от собственной подстанции.	30539,6	250 000 000	8 186	http://cheboksary.doski.ru/proizvodstvenno-skladskoi-korpus-msg375210.htm?cat=20&plc=24

Таблица 35. – Описательная статистика данных таблицы 34.

Параметр	Что означает	Площадь имущественно о комплекса, кв.м.	Стоимость единицы площади, руб./кв.м.
Среднее	обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака	5725	10127
Стандартная ошибка	величина, характеризующая стандартное отклонение выборочного среднего	2406	1343
Медиана	это такое число выборки, что ровно половина из элементов выборки больше него, а другая половина меньше него	2853	10123
Стандартное отклонение	степень отклонения данных наблюдений или множеств от среднего значения	8334	4653
Дисперсия выборки	наиболее употребительная мера рассеивания, отклонения случайных значений от среднего. Применительно к обработке результатов измерения дисперсия характеризует случайную погрешность	69452337	21653027
Экссесс	мера остроты пика в распределении случайной величины	8	0
Асимметричность	это показатель симметричности/скошенности кривой распределения	3	-1
Интервал	разность между наибольшим и наименьшим значениями результатов наблюдений	30092	14911
Минимум	минимальное значение случайной величины в выборке	447	1520
Максимум	максимальное значение случайной величины в выборке	30540	16431
Сумма	результат суммирования величин	68696	121523
Счет	количество объектов в выборке	12	12

На основе представленных в таблице 35 данных можно сделать следующие выводы:

Выводы по столбцу: Площадь имущественного комплекса, кв.м.

а) Среднее значение площади имущественного комплекса в Чувашской Республике составляет 5725 м² (вывод по строке: среднее). Диапазон площадей: от 447 до 30540 кв.м. (вывод по строкам: минимальное и максимальное).

б) Среднее значение площади имущественного комплекса в Чувашской Республике колеблется на 2 406 кв.м. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).

с) Площадь имущественного комплекса в Чувашской Республике, с наименьшим отклонением, составляет 2 853 кв.м. (вывод по строке: медиана).

д) В Чувашской Республике наибольшее число предложений к продаже имеют имущественного комплекса с максимально большой площадью (коэффициент асимметрии >0) (вывод по строке: Асимметричность).

е) Общая совокупность предложений к продаже имущественного комплекса в Чувашской Республике составляет 12 объектов. Общая площадь предлагаемых к продаже имущественных комплексов составляет 68 696 кв.м (вывод по строке: сумма).

Выводы по столбцу: Стоимость единицы площади, руб./кв.м.

а. Среднее значение цены предложения имущественного комплекса в Чувашской Республике составляет 10127 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее). Диапазон цены за 1 кв.м. площади: от 1520 до 16431 руб. (вывод по строкам: минимальное и максимальное).

б. Среднее значение цены 1 кв.м. имущественного комплекса в Чувашской Республике колеблется на 1343 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).

с. Цена предложения 1 кв.м. имущественного комплекса в Чувашской Республике, с наименьшим отклонением, составляет 10123 руб. (вывод по строке: медиана).

д. Отклонение от среднего составляет 4653 рублей в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение)

е. Общая совокупность предложений к продаже имущественного комплекса в Чувашской Республике составляет 12 объектов.

8.3.2 Анализ рынка предложения коммерческих земельных участков Чувашской Республики.

Таблица 36. Анализ рынка предложения коммерческих земельных участков Чувашской Республики

№ п/п	Стоимость, руб.	Месторасположение	Целевое назначение	Площадь, кв. м.	Цена за кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
1	23 000 000	Чебоксары	под многотопливный заправочный комплекс, (гостинница, рем.база, стоянка)	28000	821	Продается участок земли пром.назначения,(в собственности)трасса М-7 под многотопливный заправочный комплекс,(гостинница, рем.база, стоянка).Вся разрешительная документация , проект, экспертиза, и т.д. есть. Сразу можно строить! Полный пакет документов и согласований! кадастровый номер 21:21:102202:292 , и 21:21:102202:107	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_ga_promnaznacheniya_305680686
2	35 000 000	Чебоксары	промышленное	10000	3500	100 соток или 1 ГА по Марпосадскому шоссе через дорогу ТЦ МЕГАСТРОЙ , Автосалоны . Территория огорожена Ж/Б забором . Вода ГАЗ Эл.энергия .Подъездные пути , парковка . Отличная развязка высочайший трафик оживлённая трасса сообщение Чебоксары - Новочебоксарск -Й.Ола-Казань и т.д .Продавец юр.лицо с НДС . В собственности без обременения Свидетельство и кадастр имеется . Цена без торга.	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_362889374
3	5 300 000	Козловка	для производственных нужд	18700	283	продаю земли населенных пунктов разрешенное использование - для производственных нужд	https://www.avito.ru/chuvashiya/kozlovka/zemelnye_uchastki/uchastok_1.87_ga_promnaznacheniya_908310633
4	300 000	Новочебоксарск	промышленное	1000	300	Продается на территории Торгового комплекса "Строительный Двор" земельные участки в элитной зоне, возможна продажа частями от 3 соток и выше, местонахождение земельного участка: г.Новочебоксарск, ул.Промышленная, 41А. Кадастр.номер: 21:02:010610:278. промназначения. Местоположение обеспечивает ему полную видимость с проезжей части, а также наилучшую транспортную доступность, привлекателен также и для потребителей. Хорошая транспортная доступность делает привлекательным для населения, пользующегося общественным транспортом. Рядом расположен жилой массив города. Дополнительная информация по телефону. Оперативный показ. Торг уместен. Рассмотрим любые варианты и предложения. Цена дана за сотку.	https://www.avito.ru/novочебоксарск/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_907820495
5	600 000	Чебоксары	промышленное	1000	600	Продаются земельные участки на территории Торгового комплекса "Терминал" в элитной зоне, возможна продажа частями от 5 соток и выше, местонахождение земельного участка : г.Чебоксары, Канашское шоссе, д.7/1. Кадастровый номер: 21:01:021204:179. Местоположение обеспечивает ему полную видимость с проезжей части, а также наилучшую транспортную доступность, привлекателен также и для потребителей, следующих из города, поскольку объект расположен в непосредственной близости от трассы М7. Хорошая транспортная доступность делает привлекательным для населения, пользующегося общественным транспортом. Рядом расположен жилой массив города. Дополнительная информация по телефону. Оперативный показ. Торг	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_907656847

№ п/п	Стоимость, руб.	Месторасположение	Целевое назначение	Площадь, кв. м.	Цена за кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
						уместен. Рассмотрим любые варианты и предложения.	
6	10 000 000	пос. Совхозный Ядринского района	для строительства автозаправочной станции с объектами придорожного сервиса	10000	1000	Продается земельный участок в пос. Совхозный Ядринского района Чувашской Республики. Площадь - 10.000кв. м. Категория - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для строительства автозаправочной станции с объектами придорожного сервиса. Прилегает к автодороге М-7-2 "Нижний Новгород - Уфа". Расстояние до г. Чебоксары 62км.	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_pr_omnaznacheniya_811215947
7	16 000 000	Чебоксары	объекты придорожного сервиса (АЗС, СТО, стоянка, мотель, магазины)	53500	299	Вид разрешенного использования: объекты придорожного сервиса (АЗС, СТО, стоянка, мотель, магазины). расположен вдоль автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-7 «Волга» на отметке 606+000 (слева).	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_5.35_ga_promnaznacheniya_904547950
8	15 000 000	Канаш	промышленное	15000	1000	Промбаза, 1,5 гектара, в районе элеватора, есть свет и газ, возможность железнодорожного подъезда.	https://www.avito.ru/kanash/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_724608280
9	1 050 000	Чебоксары	промышленное	3000	350	Продаются земельные участки, на территории ОАО "Текстильмаш", площадь - от 15 до 120 соток. Кадастровый номер целого участка - 21:01:030304:616 Участки ровные, земли промышленного назначения, Все коммуникации (вода, газ, электричество, канализация), свободный въезд с проезда Машиностроителей. Цена за 1 сот. - 350000руб. Возможен торг в зависимости от площади участка.	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_664573204
10	12 000 000	Ишлеи	промышленное	4700	2553	Продается земельный участок-железнодорожный тупик под выгрузку и хранение минеральных удобрений. На территории расположены объекты: - Водонапорная башня -Прирельсовый склад Ж.А. емкостью 500тн. - Вспомогательный бытовой блок - Подъездной ж.д. путь (внутренний и внешний) -Ограждение артскважины и склада (Заключение о воде) - Автодороги и площадки Звонить с 10 до 17.	https://www.avito.ru/ishlei/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniya_902809353
11	44 099 000	Чебоксары	промышленное	12600	3500	Земельный участок, на территории ОАО "Текстильмаш", площадь - 1,26 Га (12600м2) Кадастровый номер участка - 21:01:030304:616 Ровный участок, правильной формы, земли промышленного назначения. Собственная Ж/Д ВЕТКА - 480м ТУ на все коммуникации (вода 22м3 в сутки, газ - до 180 тыс м3, электричество - 700кВт, канализация), свободный въезд с проезда Машиностроителей. Цена за 1сот. - 349 000руб. Возможна рассрочка и торг, в зависимости от формы и срока оплаты. ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА ВСЕГО УЧАСТКА - 2,5 Га	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_1.26_ga_promnaznacheniya_698352356
12	1 500 000	Новочебоксарск	для содержания и эксплуатации склада цемента	2000	750	Продаю участок по ул. Промышленной. Собственник физ. лицо. Земельные участки 15 соток, 5 соток. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для содержания и эксплуатации склада цемента. Между участками проходит ж/д ветка (неактивна). На 15 сотках расположено здание в аварийном состоянии (скорее всего	https://www.avito.ru/novочебоксарск/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_521146622

№ п/п	Стоимость, руб.	Месторасположение	Целевое назначение	Площадь, кв. м.	Цена за кв.м.	Дополнительная информация	Источник информации
						цементный склад) док. имеются.	
13	2 500 000	Новочебоксарск	под строительство склада, ангара	2200	1136	Участок находится в промзоне, на действующей базе, под строительство склада, ангара. Все коммуникации на границе. Ровное место. Также сразу будет заключен договор на электроэнергию 50 кВт, и на тепло. Реальному покупателю торг. Возможна рассрочка на 1 год.	https://www.avito.ru/novочебоксарск/земельные_участки/участок_22_sot_promnaznacheniya_651_673703
14	8 000 000	Новочебоксарск	под автостоянку	5000	1600	Продается земля в черте города! Используется в данный момент под автостоянку! Участок земли в собственности!	https://www.avito.ru/novочебоксарск/земельные_участки/участок_50_sot_promnaznacheniya_781_155097
15	5 000 000	Козловка	для производственных целей	6073	823	Продается земельный участок площадь. 6 073 кв.м, 12 метров от берега Волги, имеется газ, электричество, вода, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Не агентство. Торг.	https://www.avito.ru/chuvashiya/kozlovka/земельные_участки/участок_60_sot_promnaznacheniya_693518059
16	21 000 000	Новочебоксарск	промышленное	14800	1419	Продаю земельный участок 1.5 га. Продажа с НДС. Торг возможен	https://www.avito.ru/novочебоксарск/земельные_участки/участок_1.48_га_promnaznacheniya_8_52317619
17	25 000 000	Шупашкар Касы	промышленное	28000	893	ПРОДАЮ два Земельных участка пром.назначения на 1-ой линии федеральной автотрассы М7 Уфа- Москва, на 632 км, рядом с н.п. Шупашкар Касы для объектов дорожного сервиса и АЗС. Общая площадь двух смежных земельных участков 2,8 гектара. Имеется техническая документация и эскизный проект освоения данных участков. Получены согласования РГУ БДД, ГИБДД, ГУ «Главчувашдортранс», получены технические условия и с документами на виды деятельности (объекты дорожного сервиса и т.д.) Земельные участки имеют коммуникации (электричество, газ с.р.давления). 25 миллионов рублей	https://www.avito.ru/chувашия/земельные_участки/участок_2.8_га_promnaznacheniya_8683262_42
18	5 000 000	Козловка	под строительство АЗС	10000	500	продается земля под строительство АЗС	https://www.avito.ru/chuvashiya/kozlovka/земельные_участки/участок_10_0_sot_promnaznacheniya_897977851
19	6 000 000	Чебоксары	промышленное	3900	1538	Продаю участок промышленного назначения 39*100 м. на территории АО "Текстильмаш". Заезд от кольца Керек через ворота завода, сразу за постом охраны. Асфальт до участка. Электроснабжение, газ, вода, канализация, центральное отопление на границах участка. Градостроительный план получен. Под застройку разрешено 60% площади = 2 320 м2. Этажность не ограничена. Есть возможность организовать независимый въезд на участок.	https://www.avito.ru/chувашия/земельные_участки/участок_39_sot_promnaznacheniya_6806332_33

Таблица 37. – Описательная статистика данных таблицы 36.

Параметр	Что означает	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость единицы площади, руб./кв.м.
Среднее	обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака	12 078	1 204
Стандартная ошибка	величина, характеризующая стандартное отклонение выборочного среднего	2 977	226
Медиана	это такое число выборки, что ровно половина из элементов выборки больше него, а другая половина меньше него	10 000	893
Мода	значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто	10 000	1 000
Стандартное отклонение	степень отклонения данных наблюдений или множеств от среднего значения	12 975	984
Дисперсия выборки	наиболее употребительная мера рассеивания, отклонения случайных значений от среднего. Применительно к обработке результатов измерения дисперсия характеризует случайную погрешность	168 349 730	968 522
Эксцесс	мера остроты пика в распределении случайной величины	5	2
Асимметричность	это показатель симметричности/скошенности кривой распределения	2	2
Интервал	разность между наибольшим и наименьшим значениями результатов наблюдений	52 500	3 217
Минимум	минимальное значение случайной величины в выборке	1 000	283
Максимум	максимальное значение случайной величины в выборке	53 500	3 500
Сумма	результат суммирования величин	229 473	22 867
Счет	количество объектов в выборке	19	19

На основе представленных в таблице 37 данных можно сделать следующие выводы:

Выводы по столбцу: Площадь земельного участка, кв.м.

а) Среднее значение площади земельного участка под коммерческую застройку в Чувашской Республике составляет 12 078 м² (вывод по строке: среднее). Диапазон площадей: от 1000 до 53500 кв.м. (вывод по строкам: минимальное и максимальное).

б) Среднее значение площади земельных участков под коммерческую застройку в Чувашской Республике колеблется на 2 977 кв.м. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).

в) Площадь земельного участка под коммерческую застройку в Чувашской Республике, с наименьшим отклонением, составляет 10 000 кв.м. (вывод по строке: медиана).

г) В Чувашской Республике наиболее часто встречаются предложения к продаже земельных участков под коммерческую застройку с площадью 10 000 кв.м. (вывод по строке: моды).

д) В Чувашской Республике наибольшее число предложений к продаже имеют земельные участки с максимально большой площадью (коэффициент асимметрии >0) (вывод по строке: Асимметричность).

е) Площади земельных участков в представленной выборке имеют значительные колебания, значительный размах, в зависимости от площади земельного собственником выбирается тип объекта недвижимости из сегмента. Так, участки с меньшей площадью используются под расположение одного или двух зданий на участке. Участки с большей площадью используются под имущественные комплексы (вывод по строке: эксцесс).

ж) Общая совокупность предложений к продаже земельных участков под коммерческую застройку в Чувашской Республике составляет 19 объектов. Общая площадь предлагаемых к продаже земельных участков составляет 229 473 кв.м (вывод по строке: сумма).

Выводы по столбцу: Стоимость единицы площади, руб./кв.м.

а. Среднее значение цены предложения земельного участка под коммерческую застройку в Чувашской Республике составляет 1 204 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее). Диапазон цены за 1 кв.м. площади: от 283 до 3 500 руб. (вывод по строкам: минимальное и максимальное).

б. Среднее значение цены 1 кв.м. земельных участков под коммерческую застройку в Чувашской Республике колеблется на 226 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).

с. Цена предложения 1 кв.м. земельного участка под коммерческую застройку в Чувашской Республике, с наименьшим отклонением, составляет 893 руб. (вывод по строке: медиана).

д. Отклонение от среднего составляет 984 рублей в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение)

е. Цены предложений 1 кв.м. земельных участков в представленной выборке имеют значительные колебания, значительный размах, поскольку на данную величину действует ряд ценообразующих факторов, а именно: наличие коммуникаций; передаваемые имущественные права (вывод по строке: эксцесс).

ф. Общая совокупность предложений к продаже земельных участков под коммерческую застройку в Чувашской Республике составляет 19 объектов.

8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Проведённый анализ рынка коммерческой недвижимости позволил выявить следующие основные ценообразующие факторы:

8.4.1 Ценообразующие факторы на рынке продажи зданий, аналогичных оцениваемому.

1. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 38. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Скидки на цены универсальных производственно - складских объектов	12%	11%	13%	158

2. Фактор площадь объекта.²⁴

Вносилась согласно «Инструкции № 1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом», предоставленной аудиторском компанией ФБК. Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_4 = (S_o/S_a)^k, \text{ где:}$$

K_4 – поправка на масштаб,

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м

S_a – площадь аналога, кв.м.

k – расчётный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения)

Значения коэффициента торможения приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 39. - Значения коэффициента торможения.

Наименование вида недвижимости	Прочие субъекты РФ
Производственная и складская	-0,149

2.1. Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб.

²⁴ Источник: <http://www.fbk.ru/>. Дата подготовки информации: дата оценки.

Порядок расчёта корректировки представлен ниже:

а). Определена плотность застройки объекта оценки и объектов-аналогов = Площадь зданий, кв.м./Площадь земельного участка, кв.м.

б) Рассчитана требуемая площадь земельного участка при площади застройки объекта оценки = Плотность застройки объекта оценки*Площадь зданий аналогов, кв.м.

в) Определена стоимость разницы в площади земельного участка, руб. = (Требуемая площадь земельного участка при площади застройки в объекта оценки для аналога/Площадь земельного участка аналога, кв.м.)* стоимость права собственности (аренды) 1 кв.м. площади земельного участка, расположенного в районе расположения объекта оценки.

г) Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб. = Стоимость разницы в площади земельного участка аналога, руб./Площадь зданий аналога, кв.м.

3. Фактор наличия грузоподъемных механизмов.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 40. - Диапазон значений фактора наличия грузоподъемных механизмов.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90	211

4. Фактор наличия отопления.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 41. - Диапазон значений фактора наличия отопления.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта, к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75	185

5. Фактор статуса населенного пункта.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 42. - Диапазон значений фактора статуса населенного пункта.

Отношение цен производственно – складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Областной центр	1,00	1,00	1,00	73
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83	
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,59	
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,49	

В таблице ниже представлен анализ влияния указанных выше ценообразующих факторов.

Таблица 43. – Анализ влияния ценообразующих факторов на цены предложений промышленных зданий, аналогичных оцениваемому.

Название фактора	Анализ влияния
Фактор снижения стоимости в процессе торгов	При совершении сделки купли-продажи, в ходе приговоров между продавцом и покупателем устанавливается равновесная цена сделки, уменьшенная от первоначальной цены предложения на величину торга. Фактор торга учитывает сильные и слабые стороны объекта.
Фактор наличия грузоподъемных механизмов	Производственно-складские объекты с ГПМ стоят дороже аналогичных объектов без ГПМ
Фактор наличия отопления	Производственно-складские объекты, снабженные отоплением, стоят дороже аналогичных объектов без отопления
Фактор площадь объекта	При увеличении площади объекта снижается его стоимость и наоборот.

8.4.2 Ценообразующие факторы на рынке аренды встроенных помещений, аналогичных оцениваемым.

1. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 и Лейфер Л.А.

Таблица 44. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Скидки на арендные ставки универсальных производственно - складских объектов	10%	9%	11%	158

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Офисно – торговая недвижимость. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 и Лейфер Л.А.

Таблица 45. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	8,4%	7,9%	8,9%	299

2. Фактор наличия коммунальных платежей в арендной ставке.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Офисно – торговая недвижимость. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 46. - Диапазон значений фактора наличия коммунальных платежей в арендной ставке.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной ставки аренды офисно - торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,16	1,24	207

3. Фактор наличие отопления.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 47. - Диапазон значений фактора наличие отопления.

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,72	0,66	0,78	186

В таблице ниже представлен анализ влияния указанных ценообразующих факторов на ставки аренды встроенных помещений промышленного назначения, аналогичных встроенным помещениям оцениваемого объекта капитального строительства.

Таблица 48. - Анализ влияния указанных ценообразующих факторов на ставки аренды встроенных помещений промышленного назначения, аналогичных встроенным помещениям оцениваемого объекта капитального строительства.

Название фактора	Анализ влияния
Фактор снижения стоимости в процессе торгов	При совершении сделки купли-продажи, в ходе приговоров между продавцом и покупателем устанавливается равновесная цена сделки, уменьшенная от первоначальной цены предложения на величину торга. Фактор торга учитывает сильные и слабые стороны объекта.
Фактор наличия отопления	Производственно-складские объекты, снабженные отоплением, стоят дороже аналогичных объектов без отопления

8.4.3 Ценообразующие факторы на рынке продажи земельных участков под коммерческое использование, аналогичных участкам, на которых расположены объекты оценки.

1. Фактор площади земельного участка.

Величина корректировки на площадь получена на основе данных статьи Власова А.Д. «Пример расчета величины корректировки на размер общей площади земельных участков под промышленными объектами»²⁵.

В соответствии с указанным источником, расчет корректировки на площадь земельного участка имеет следующую последовательность.

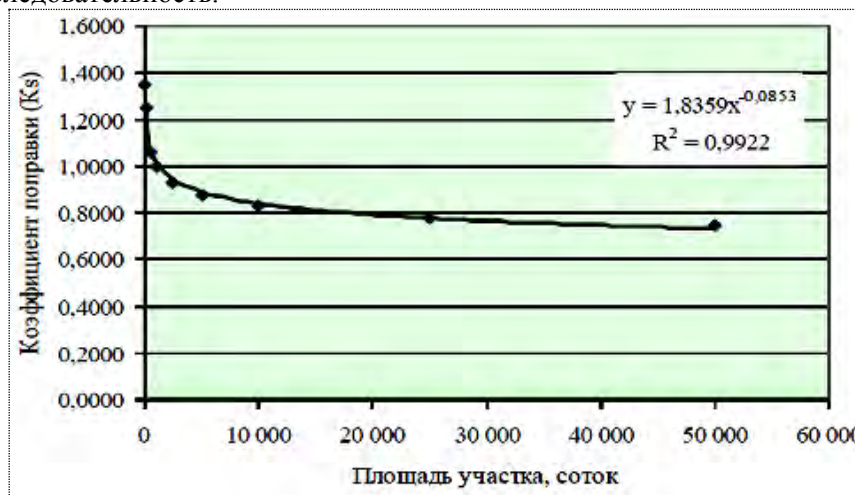


Рисунок 6. - Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 * S^{-0,0853}$$

где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

²⁵ <http://ocenshiki-i-eksperty.ru/files/open/165/26eddf900558476766c4ef04df5c46ff3506e9d9c9009200b236a2c193e09364/корректировка+на+размер+общей+площади+земельных+участков+под+промышленными+объектами.pdf> (информация подготовлена по состоянию на дату оценки)

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

КП – размер корректировки на площадь земельного участка;

СОО – расчётное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

СОА – расчётное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

2. Фактор наличия коммуникаций на земельном участке.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 49. – Диапазоны значений фактора наличия коммуникаций на земельном участке.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,09	1,24	216
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21	

3. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016.

Таблица 50. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Скидки цены земельных участков под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%	279

4. Фактор месторасположения.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 51. – Диапазон значений фактора месторасположения

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Областной центр	1,00	1,00	1,00	52
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82	
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59	
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51	

В таблице ниже представлен анализ влияния указанных ценообразующих факторов на цены предложений земельных участков промышленного назначения, аналогичного оцениваемому.

Таблица 52. - Анализ влияния указанных ценообразующих факторов на цены предложений земельных участков промышленного назначения, аналогичного оцениваемому.

Название фактора	Анализ влияния
Фактор площади земельного участка	При увеличении площади земельного участка снижается его стоимость и наоборот
Фактор наличия коммуникаций и подъездных путей на земельном участке	Наличие на земельном участке коммуникаций/технических условий на подключение коммуникаций увеличивает стоимость земельного участка, снижая затраты на его освоение.
Фактор снижения стоимости в процессе торгов	При совершении сделки купли-продажи, в ходе приговоров между продавцом и покупателем устанавливается равновесная цена сделки, уменьшенная от первоначальной цены предложения на величину торга. Фактор торга учитывает сильные и слабые стороны объекта.

8.4.4 Прочие факторы, действующие на рынке коммерческой недвижимости.

1. Фактор прибыли предпринимателя.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 и Лейфер Л.А. и др.

Таблица 53. - Диапазон значений фактора прибыли предпринимателя.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Универсальные производственно – складские объекты	17%	16%	18%	74

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Офисно – торговая недвижимость. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 и Лейфер Л.А.

Таблица 54. - Диапазон значений фактора прибыли предпринимателя.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	20%	22,3%	259

8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.

Проведённый анализ рынка коммерческой недвижимости позволил сделать следующие выводы.

1. Среднее значение цены предложения имущественного комплекса в Чувашской Республике составляет 10127 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее). Диапазон цены за 1 кв.м. площади: от 1520 до 16431 руб. (вывод по строкам: минимальное и максимальное).

2. Среднее значение цены 1 кв.м. имущественного комплекса в Чувашской Республике колеблется на 1343 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).

3. Среднее значение цены предложения земельного участка под коммерческую застройку в Чувашской Республике составляет 1 204 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее). Диапазон цены за 1 кв.м. площади: от 283 до 3 500 руб. (вывод по строкам: минимальное и максимальное).

4. Среднее значение цены 1 кв.м. земельных участков под коммерческую застройку в Чувашской Республике колеблется на 226 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7:

1. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

2. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

3. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

4. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

6. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

7. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

8. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

9. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

9.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КАК СВОБОДНЫХ ОТ УЛУЧШЕНИЙ.

Физически возможное использование.

Оцениваемые земельные участки расположены по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, в промышленной зоне района. Земельные участки расположены внутриквартально, подъезд осуществляется по асфальтированным путям со стороны ш. Вурнарское. Электричество, водоснабжение и канализация подведены. Ближайшее окружение объектов представлено производственно – складскими объектами, что позволяет сделать вывод о том, что на рассматриваемых земельных участках могут быть размещены объекты коммерческой недвижимости производственно - складского назначения.

Юридически разрешенное использование.

В соответствии с:

- Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г.
- Кадастровым паспортом от 12 декабря 2014 г
- Кадастровым паспортом от 12 декабря 2014 г
- Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г.
- Кадастровым паспортом от 12 декабря 2014 г
- Свидетельством о государственной регистрации права Серия 21 АБ №152932 от 28 августа 2014 г

Наиболее эффективным использованием, с юридической точки зрения, является использование земельных участков в качестве земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: для эксплуатации производственной базы.

Финансово оправданное использование

Анализ юридических и физических ограничений показал, что использование земельных участков возможно для размещения объектов производственно-складского назначения.

Оцениваемые земельные участки расположены в промышленной зоне, на некотором удалении от жилой зоны и центров деловой активности локального значения.

Учитывая местоположение участков, наиболее целесообразным использованием, исходя из предположения о том, что данные участки свободны от улучшений, является их использование под строительство объектов производственно-складского назначения.

9.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КАК ЗАСТРОЕННЫХ.

Физически возможное использование.

Оцениваемые здания территориально располагаются по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, в промышленной зоне района. Электричество, водоснабжение и канализация подведены. Здания находятся в хорошем и удовлетворительном состоянии, могут быть использованы в качестве производственно – складских зданий.

Юридически разрешенное использование.

В соответствии с документами:

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АД №168468 от 02 апреля 2010 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230085 от 20 марта 2007 г.
- Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г.
- Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г.
- Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230086 от 20 марта 2007 г.
- Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г.
- Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г.
- Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АД №168297 от 02 апреля 2010 г.

- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230087 от 20 марта 2007 г.
- Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г.
- Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г.
- Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230084 от 20 марта 2007 г.
- Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г.
- Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г.
- Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230083 от 20 марта 2007 г.
- Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г.
- Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г.
- Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.12.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230082 от 20 марта 2007 г.
- Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г.
- Технический план на объект недвижимости от 25.01.2007 г.
- Кадастровый паспорт от 12 декабря 2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 21 АА №230088 от 20 марта 2007 г.
- Кадастровый паспорт от 04.03.2010 г.
- Технический план на объект недвижимости от 01.01.2006 г.

Юридически допустимым использованием для оцениваемых зданий является их использование в качестве производственно – складской базы.

Финансово оправданное использование.

Анализ юридических и физических ограничений показал, что использование оцениваемых зданий возможно под производственно – складское назначение.

Оцениваемые здания расположены в промышленной зоне, в некотором удалении от жилой зоны и центров деловой активности локального значения.

Учитывая местоположение, наиболее целесообразным использованием, является их использование под производственно – складское назначение.

ВЫВОД О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Учитывая выше перечисленные особенности расположения, разрешённого использования и фактического использования, оценщик **относит объекты оценки к производственно – складскому назначению.**

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

10.1 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

10.1.1 Сравнительный подход²⁶.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

- аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;
- сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

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

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчётов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

10.1.2 Затратный подход²⁷.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

При применении этого подхода учитываются затраты инвестора, а не подрядчика.

В основе этого подхода лежит принцип замещения.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;

²⁶Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки)

²⁷Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки)

- рыночные цены на строительные материалы.

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_3);
- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений ($C_{нс}$);
- расчет накопленного износа (I_n):
- *физический износ* - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
- *функциональное устаревание* - устаревание из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
- *экономическое устаревание* - устаревание в результате изменения внешних экономических факторов;
- расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа: $C_y = C_{нс} - C_i$;
- определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{зн} = C_3 + C_y$.

10.1.3 Доходный подход²⁸.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от неё доходов.

Основной предпосылкой расчёта стоимости таким подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (IRV - формула):

$$V = I/R,$$

где V - стоимость недвижимости,

I - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период,

R - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Различают два вида капитализации:

- прямая капитализация;
- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчёте в определённый момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

1. Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.
2. Расчет действительного валового дохода.
3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:
 - условно-постоянные;
 - условно-переменные (эксплуатационные);
 - резервы.
4. Определение величины чистого операционного дохода.
5. Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

²⁸ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

11.1.1 Отказ от применения затратного подхода для объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Согласно «Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнёрства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка недвижимости»²⁹:

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку официальной сметой затрат на строительство встроенного помещения он не располагает. В свою очередь, расчет по нормативам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа строения в целом и выделение стоимости единицы площади здания приведёт к большой погрешности при вычислении

11.1.2 Расчет рыночной стоимости права собственности на земельные участки

Таблица 55. - Обоснование выбора объектов-аналогов.

Название объекта-аналога	Обоснование выбора
Объект-аналог №1	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное предполагаемое использование; – отсутствие построек на земельном участке; – идентичное месторасположение: Чувашская Республика
Объект-аналог №2	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное предполагаемое использование; – отсутствие построек на земельном участке; – идентичное месторасположение: Чувашская Республика
Объект-аналог №3	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное предполагаемое использование; – отсутствие построек на земельном участке; – идентичное месторасположение: Чувашская Республика
Объект-аналог №4	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное предполагаемое использование; – отсутствие построек на земельном участке; – идентичное месторасположение: Чувашская Республика

В таблицах ниже представлено описание аналогов, подобранных для проведения расчётов.

²⁹ Решение Совета Партнёрства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (информация подготовлена на дату оценки.)

Таблица 56. Описание объектов – аналогов для земельных участков.

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость, руб.	4 000 000	27 995 000	6 000 000	1 600 000
Месторасположение	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск	Чувашская Республика, Чебоксары	Чувашская Республика, Чебоксары	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск
Категория земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под строительство производственных объектов	Пром.назначения	Пром.назначения	под строительство производственных объектов
Площадь, кв. м.	5100	27995	3686	2300
Цена за кв.м.	784	1000	1628	696
Расположение относительно автомагистрали	нет	нет	нет	нет
ж/д ветка	нет	нет	нет	нет
Коммуникации	по границе электричество	нет	по границе электричество, газ канализация, водоснабжение	электричество, по границе газ, канализация, водоснабжение
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дополнительная информация	Земельный участок под строительство производственных объектов в г. Новочебоксарск по ул. Промышленной общей площадью 0,51 га – принадлежит физ. лицу на праве собственности. Развитая инфраструктура промышленной зоны, все коммуникации доступны. Рядом Чебоксарский трубный завод, Гидромонтаж, Чувашская автотранспортная компания. Хороший автомобильный заезд, в т.ч. для большегрузных машин	Земельный участок S = 13094 кв.м. Земельный участок S = 14901 кв.м. Цена: 1000 руб./кв.м. Участки могут делиться, на данный момент разделены условно. Объекты находятся на территории ОАО «Текстильмаш».	Продаю участок промышленного назначения 39*100 м. на территории АО "Текстильмаш". Заезд от кольца Керек через ворота завода, сразу за постом охраны. Асфальт до участка. Электроснабжение, газ, вода, канализация, центральное отопление на границах участка. Градостроительный план получен. Под застройку разрешено 60% площади = 2 320 м2. Этажность не ограничена. Есть возможность организовать независимый въезд на участок.	Земельный участок под строительство производственных объектов в г. Новочебоксарск по ул. Промышленной общей площадью 0,23 га – собственность физ. лица. Территория огорожена забором из профнастила. 70% покрытия земельного участка выполнено из бетона. На участке имеется некапитальное бытовое помещение. Получен градплан на строительство производственного здания. Все коммуникации рядом.
Контакты	89276670207	89176500591	8352370207	7 927 667-87-97
Источник информации	https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot_pro_mnaznacheniya_781270306	http://cheboksary.doski.ru/prodetsya-svobodnaya-zemlya-na-territorii-predpriyatiya-msg671816.htm	http://ru.ners.ru/object/8217791.html	http://novocheb.barahla.net/realty/216/8363437.html

В ходе проведения расчета были внесены следующие корректировки

1. Фактор площади земельного участка.

Величина корректировки на площадь получена на основе данных статьи Власова А.Д. «Пример расчета величины корректировки на размер общей площади земельных участков под промышленными объектами»³⁰.

В соответствии с указанным источником, расчет корректировки на площадь земельного участка имеет следующую последовательность.

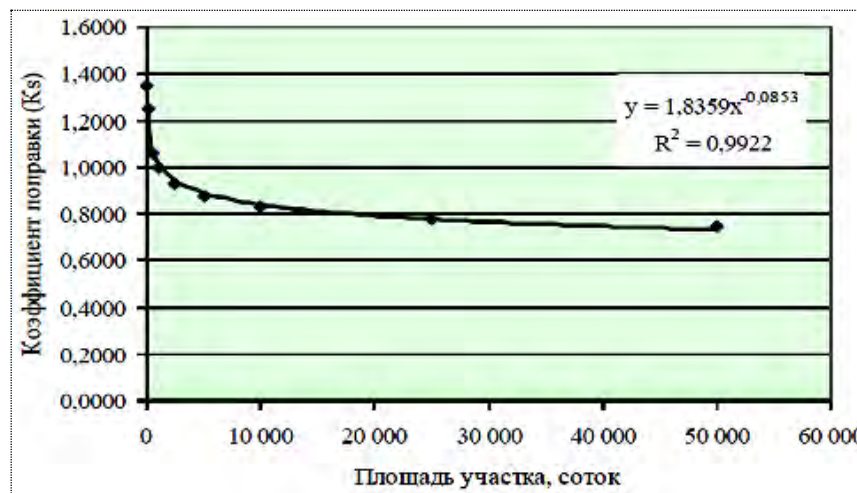


Рисунок 7. - Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 * S^{-0,0853}$$

где:

KS – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

КП – размер корректировки на площадь земельного участка;

СОО – расчётное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

СОА – расчётное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Определение поправки для объектов сравнения представлено ниже.

Таблица 57- Порядок расчёта и итоговые значения корректировки на площадь для объектов оценки (3 земельных участка, на которых расположена производственно – складская база, площадью 8410 кв.м, 221 кв.м, 12 592 кв.м)

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м	21223	5100	27995	3686	2300
Коэффициент корректировки (K _s)	0,601	0,679	0,587	0,698	0,727
Корректировка на площадь		0,89	1,02	0,86	0,83

³⁰ <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/26eddf900558476766c4ef04df5c46ff3506e9d9c9009200b236a2c193e09364/корректировка+на+размер+общей+площади+земельных+участков+под+промышленными+объектами.pdf> (информация подготовлена по состоянию на дату оценки)

Таблица 58- Порядок расчёта и итоговые значения корректировки на площадь для объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м	361	5100	27995	3686	2300
Коэффициент корректировки (K_s)	0,851	0,865	0,729	0,724	0,727
Корректировка на площадь		1,25	1,45	1,22	1,17

2. Фактор наличия коммуникаций на земельном участке.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 59. – Диапазоны значений фактора наличия коммуникаций на земельном участке.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,09	1,24	216
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21	

Пояснения к выбору корректировок на коммуникации:

1. Если в объявлении указано, что коммуникации проходят непосредственно по границе участка, используется минимальное значение из диапазона в таблице №59. Если в объявлении указано, что на коммуникации получены технические условия, то так же используется минимальное значение из предложенного в таблице диапазона.

2. При наличии (отсутствии) у аналога только части коммуникаций из п. «остальное» (водопровода и канализации) оценщик вводит корректировку на уровне минимального значения из предложенного в таблице диапазона.

Оцениваемые земельные участки имеют коммуникаций: электричество, водоснабжение, канализацию и отопление.

Объекты – аналоги №1,2,4, имеют на границе участке электричество, водоснабжение, канализацию и отопление, вводится корректировка в размере $K_{э/э} = 1,09$, $K_{от} = 1,08$.

Объект – аналог №3, имеет на участке электричество, водоснабжение, канализацию и отопление, газ проходит по границе, вводится корректировка в размере $K_{газ} = 1/1,09 = 0,92$

3. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016.

Таблица 60. – Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Скидки цены земельных участков под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%	279

Корректировка применяется ко всем аналогами в размере 0,898

4. Фактор местоположения.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Земельные участки. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 61. – Диапазон значений фактора месторасположения

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Областной центр	1,00	1,00	1,00	52
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82	
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59	
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51	

Объекты оценки, расположенные по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, Ишлейское шоссе относится к «областному центру», объекты – аналоги №1 и 4 расположены в г. Новочебоксарск, относится к «райцентру с развитой промышленностью», корректировка применялась в размере $1/0,73 = 1,37$

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлен в таблицах ниже

Таблица 62. - Расчет рыночной стоимости земельных участков, расположенных под производственно – складской базой (площадью 8 410 кв.м.+ 221 кв.м. + 12 592 кв.м.)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость, руб.		4 000 000	27 995 000	6 000 000	1 600 000
Месторасположение	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск	Чувашская Республика, Чебоксары	Чувашская Республика, Чебоксары	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск
Категория земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации производственной базы	под строительство производственных объектов	Пром.назначения	Пром.назначения	под строительство производственных объектов
Площадь, кв. м.	21223	5100	27995	3686	2300
Цена за кв.м.		784	1000	1628	696
Расположение относительно автомагистралей	нет	нет	нет	нет	нет
ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет
Коммуникации	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	по границе электричество, водопровод, канализация	по границе электричество, водопровод, канализация	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение, по границе газ	по границе электричество, водопровод, канализация
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки					
Стоимость единицы сравнения, руб.		784	1000	1628	696
расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки		0,601	0,601	0,601	0,601
расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога		0,679	0,587	0,698	0,727
Корректировка на площадь земельного участка, %		-0,115	0,024	-0,139	-0,173
Коэффициентное выражение корректировки на площадь земельного участка		0,89	1,02	0,86	0,83
Стоимость единицы сравнения, руб.		694	1024	1402	576
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		0,898	0,898	0,898	0,898

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость, руб.		624	919	1259	517
Корректировка на месторасположение		1,37	1,00	1,00	1,37
Скорректированная стоимость, руб.		854	919	1259	708
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		854	919	1259	708
Корректировка на наличие электроэнергии		1,09	1,09	1,00	1,09
Корректировка на наличие газоснабжения		1,00	1,00	0,92	1,00
Корректировка на наличие остального (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)		1,08	1,08	1,00	1,08
Скорректированная стоимость, руб.		1006	1082	1155	833
Весовые коэффициенты	1,00	0,235	0,255	0,275	0,235
Средневзвешенная стоимость, руб.	1026	237	276	317	196
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	21 768 755				
Рыночная стоимость земельного участка площадью 8410 кв.м, руб	8 626 265				
Рыночная стоимость земельного участка площадью 221 кв.м, руб	226 683				
Рыночная стоимость земельного участка площадью 12592 кв.м, руб	12 915 806				

Таблица 63. - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость, руб.		4 000 000	27 995 000	6 000 000	1 600 000
Месторасположение	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск	Чувашская Республика, Чебоксары	Чувашская Республика, Чебоксары	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск
Категория земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	производственные нужды	под строительство производственных объектов	Пром.назначения	Пром.назначения	под строительство производственных объектов
Площадь, кв. м.	361	5100	27995	3686	2300
Цена за кв.м.		784	1000	1628	696
Расположение относительно автомагистрали	да	да	да	да	нет
ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет
Коммуникации	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	по границе электричество	нет	по границе электричество, газ канализация, водоснабжение	электричество, по границе газ, канализация, водоснабжение
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки					
Стоимость единицы сравнения, руб.		784	1000	1628	696
расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки		0,851	0,851	0,851	0,851
расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога		0,679	0,587	0,698	0,727
Корректировка на площадь земельного участка, %		0,253	0,449	0,219	0,171
Коэффициентное выражение корректировки на площадь земельного участка		1,25	1,45	1,22	1,17
Стоимость единицы сравнения, руб.		983	1449	1985	815
Корректировка на снижение		0,898	0,898	0,898	0,898

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
стоимости в процессе торгов					
Скорректированная стоимость, руб.		883	1302	1782	732
Корректировка на месторасположение		1,37	1,00	1,00	1,37
Скорректированная стоимость, руб.		1209	1302	1782	1002
Корректировка на расположение относительно автомагистралей		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		1209	1302	1782	1002
Корректировка на наличие электроэнергии		1,09	1,09	1,00	1,09
Корректировка на наличие газоснабжения		1,00	1,00	0,92	1,00
Корректировка на наличие остального (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)		1,08	1,08	1,00	1,08
Скорректированная стоимость, руб.		1424	1532	1635	1180
Весовые коэффициенты	1,00	0,235	0,255	0,275	0,235
Средневзвешенная стоимость, руб.	1452	335	391	449	278
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	524 150				

11.1.3 Расчет стоимости затрат на замещение улучшений земельного участка.

Стоимость затрат на замещение, с учетом износа, здания, входящего в состав единого объекта, рассчитана по Формуле:

$$Cз = (Cе * S * И1 * И2 * И3 * И4 * И5 * Кпп * Кндс) - Кизн.$$

Где:

Cз – стоимость замещения объекта оценки, как нового;

Cе – стоимость единицы площади объекта – аналога;

S – общая площадь, кв. м.;

Таблица 64. – Описание расчётных показателей.

№ п/п	Индекс	Название	Значение	Нормативный документ
1	И1	Индекс перехода цен с 1969 г. к 1984 г.	1,196	Постановление Государственного комитета СССР по делам строительства от 11 мая 1983 г. N 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчёта сводных сметных расчётов (сводных смет) строек» (коммунальное строительство)
2	И2	Территориальный коэффициент к индексам перехода цен с 1969 г. к 1984 г.	1,04	Приложение N 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94
3	И3	Индекс перехода цен с 1984 г. к 1991 г.	1,55	Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве» (коммунальное строительство)
4	И4	Территориальный коэффициент к индексам перехода цен с 1984 г. к 1991 г.	0,97	Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N НА-4/226
5	И5	Индекс перехода цен с 1991 г. к IV кварталу 2016 г.	45,12	Письмо Минстроя России от 09.12.2016 N 41695-ХМ/09 Приложение 1 к Письму Минстроя России от 09.12.2016 N 41695-ХМ/09

Кпп - Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Определена экспертным методом, на основе данных Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 и Лейфер Л.А. и на основе данных Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Офисно – торговая недвижимость. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Среднее значение доверительного интервала прибыли предпринимателя при инвестициях в универсально производственно – складские объекты составляет 17%.

Среднее значение доверительного интервала прибыли предпринимателя при инвестициях в офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости составляет 21,1%

Кндс – 1,18. Налоговый кодекс Российской Федерации Часть Вторая №117-ФЗ от 5 августа 2000 года.

Кизн – коэффициент износа, %.

В качестве аналогов были выбраны объекты из Сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, Утверждённых Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.

Административное здание

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание | Индекс | Назад | Печать

СБОРНИК № 28
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-ВЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
II. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ

Административные здания двухэтажные кирпичные
Группа капитальности I
Характеристика здания

Фундаменты бутобетонные ленточные; стены кирпичные, перегородки - из гипсобетонных и железобетонных плит; перекрытия железобетонные; кровля - из асбофанеры по деревянным стропилам; полы паркетные.
Имеется электроосвещение, радио, телефон, печное отопление.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 83

Территориальные пояса	Объем зданий в куб. м, до 10 000	
	Внутренняя отделка простая а	повышенная б
1	19,1	20,4
2	20,2	21,6
3	21,4	22,9
4	22,5	24,1
5	23,8	25,4
6	38,2	40,8
7	46,7	49,9
8	49,6	53
9	55,4	57,1
10	60,3	64,5

Примечание. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

	а	б
Электроосвещение	2,4	2,2
Радио	0,5	0,4
Телефон	0,8	0,7
Печное отопление	4,7	4,2

Примечание. При наличии других разновидностей благоустройства и конструктивных решений стоимость последних определять в следующих размерах:
 центрального отопления - 4,1 %;
 телевизия - 1 %;
 водопровода - 0,8 %;
 канализации - 0,7 %

УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В ПРОЦЕНТАХ

Таблица 83 А

№ п п	Конструкции	а б	

Проходная будка

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание | Индекс | Назад | Печать

СБОРНИК № 1
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ИМЕЮЩИХСЯ В ОРГАНИЗАЦИОННЫХ И УЧРЕЖДЕННЫХ, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ, ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
Глава II. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ

ПРОХОДНЫЕ ПУНКТЫ ОДНОЭТАЖНЫЕ С НАВЕСАМИ
Характеристика зданий

Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены кирпичные, из естественного камня, крупноблочные и крупнопанельные. Перекрытия железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные.
Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства.
Группа капитальности I.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 48

Территориальный пояс	Объем здания в куб. м, до 100	
	а	б
1	34,5	30,0
2	36,2	31,5
3	38,0	33,0
4	39,7	34,5
5	43,1	37,5
6	62,0	54,0
7	69,0	60,0
8	72,0	63,0
9	93,0	81,0

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 48)

Конструктивные элементы	а, б
Фундаменты	4
Стены и перегородки	20
Перекрытия и покрытия	12
Кровли (кровли)	15
Полы	9
Проемы	11
Отделочные работы	6
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	18
Прочие работы	5
Итого	100

Стоянка на 20 машин

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание | Индекс | Нзад | Печать

СБОРНИК № 1
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ИМЕЮЩИХСЯ В ОРГАНИЗАЦИЯХ И УЧРЕЖДЕНИЯХ, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ, ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
Отдел V. ПОДЪЕЗДНЫЕ И ВНУТРЕННИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
Раздел 2. ГАРАЖИ

ГАРАЖИ НА 3-30 АВТОМОБИЛЕЙ

Характеристика

Фундаменты бутовые, бутабетонные и бетонные. Стены кирпичные или из блоков. Колонны кирпичные и железобетонные. Перекрытия металлические и железобетонные. Кровли рулонные, железные, асбестоцементные и черепичные. Полы бетонные, цементные, асфальтовые и дощатые.
Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м зданий в руб.

Таблица 107

Территориальный пояс	Объем зданий в куб. м. до		
	1000	2000	5000
	На количество автомобилей		
	3-5 а	10 б	20-30 в
1	20,0	15,5	13,4
2	21,0	16,3	14,1
3	23,0	17,8	15,4
4	24,0	18,6	16,1
5	25,0	19,4	16,8
6	36,0	27,9	24,1
7	40,0	31,0	26,8
8	42,0	32,6	28,1
9	54,0	41,8	36,2

Удельный вес отдельных конструктивных элементов, в процентах (к табл. 107)

Конструктивные элементы	а б в		
	а	б	в
Фундаменты	13	10	8
Стены, колонны и перегородки	22	21	17
Перекрытия и покрытия	23	25	29
Кровли	6	7	7
Полы	7	10	12
Проемы	8	8	7
Отделочные работы	5	4	3
Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства	15	14	16
Прочие работы	1	1	1
Итого	100	100	100

Гараж

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание | Индекс | Нзад | Печать

СБОРНИК № 1
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ИМЕЮЩИХСЯ В ОРГАНИЗАЦИЯХ И УЧРЕЖДЕНИЯХ, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ, ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства
ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
Отдел V. ПОДЪЕЗДНЫЕ И ВНУТРЕННИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
Раздел 2. ГАРАЖИ

ГАРАЖИ НА 3-30 АВТОМОБИЛЕЙ

Характеристика

Фундаменты бутовые, бутабетонные и бетонные. Стены кирпичные или из блоков. Колонны кирпичные и железобетонные. Перекрытия металлические и железобетонные. Кровли рулонные, железные, асбестоцементные и черепичные. Полы бетонные, цементные, асфальтовые и дощатые.
Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м зданий в руб.

Таблица 107

Территориальный пояс	Объем зданий в куб. м. до		
	1000	2000	5000
	На количество автомобилей		
	3-5 а	10 б	20-30 в
1	20,0	15,5	13,4
2	21,0	16,3	14,1
3	23,0	17,8	15,4
4	24,0	18,6	16,1
5	25,0	19,4	16,8
6	36,0	27,9	24,1
7	40,0	31,0	26,8
8	42,0	32,6	28,1
9	54,0	41,8	36,2

Удельный вес отдельных конструктивных элементов, в процентах (к табл. 107)

Конструктивные элементы	а б в		
	а	б	в
Фундаменты	13	10	8
Стены, колонны и перегородки	22	21	17
Перекрытия и покрытия	23	25	29
Кровли	6	7	7
Полы	7	10	12
Проемы	8	8	7
Отделочные работы	5	4	3
Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства	15	14	16
Прочие работы	1	1	1
Итого	100	100	100

Ремонтно-механические мастерские

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание Шкала Навигация Печать

СБОРНИК № 23
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ «ГОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА И АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
МАСТЕРСКИЕ РЕМОНТНЫЕ ДЛЯ ГАРАЖНОГО ХОЗЯЙСТВА
Характеристика зданий

Здания одноэтажные, огнестойкие. Отопление центральное, вентиляция приточно-вытяжная, водопровод и канализация с присоединением к местным сетям. Электроснабжение от местных сетей.
Фундаменты бутобетонные и сборные железобетонные, стены кирпичные, покрытия сборные железобетонные, перегородки кирпичные, сетчатые металлические и др. Полы бетонные, асфальтобетонные, из керамических плиток и др. Кровля рулонная, отделка простая.

Таблица 24

Восстановительная стоимость 1 м³ здания (в рублях)

Территориальные пояса	Объем здания в м ³ до		Территориальные пояса	Объем здания в м ³ до	
	7500 а	свыше 7500 б		7500 а	свыше 7500 б
1	15,2	12,6	6	21,1	17,5
2	16,1	13,4	7	22,7	18,6
3	16,6	13,7	8	27,2	22,6
4	17,9	14,9	9	27,7	22,9
5	19,5	16,1			

(к табл. 24)

Удельные веса отдельных конструктивных элементов (в процентах)

Наименование конструктивных элементов	а		Наименование конструктивных элементов	б	
	7	7		20	18
Фундаменты	7	7	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	20	18
Каркас, стены и перегородки	17	20	Итого	100	100
Покрывшие и перекрытия	18	20			
Кровля	13	14			
Полы	4	4			
Проемы	9	6			
Отделочные работы	3	3			

Материально-технический склад

Справка Windows

Файл Правка Закладка Параметры Справка

Содержание Шкала Навигация Печать

СБОРНИК № 2
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ на 1 января 1973 года
Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР
ОТДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
СКЛАДЫ НЕОТАШЛИВАЕМЫЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ПЛОЩАДЬЮ 90 кв. м
Характеристика

Стены кирпичные; кровля рулонная; полы глинобитные; фундаменты ленточные. Учтено электроосвещение.
Тип I. Покрытие деревянное. Группа капитальности III.
Тип II. Покрытие железобетонное. Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 103

Тип зданий

Территориальные пояса	Тип зданий	
	I объем зданий от 300 до 500 куб. м а	II б
1	12,1	15,0
2	12,7	15,7
3	13,9	17,2
4	14,5	18,0
5	15,1	18,7
6	21,8	26,9
7	24,2	29,9
8	25,4	31,4
9	32,7	40,4

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

(к табл. 103)

Наименование конструктивных элементов	а		б	
	16	14	37	31
Фундаменты	16	14	37	31
Стены и перегородки	37	31	8	20
Перекрытия и покрытия	8	20	13	14
Кровля	13	14	10	8
Проемы	10	8	3	3
Полы	3	3	2	1
Отделочные работы	2	1	5	4
Электроосвещение	5	4	6	5
Прочие работы	6	5		
Итого	100	100		

В таблице ниже представлен расчет стоимости затрат на замещение улучшений земельного участка.

Таблица 65. - Расчет стоимости затрат на замещение улучшений земельного участка

Наименование показателя	Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26	Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
№ сборника, № таблицы УПВС	сборник 28, табл 85	сборник 1, табл 48	сборник 1, табл 107	сборник 1, табл 107	сборник 23, табл 24	сборник 2, табл 103
Стоимость единицы объема объекта – аналога, руб.	19,1	30	13,4	15,5	15,2	15
Строительный объем здания, м3	1681	185	4157	1976	4284	495
Стоимость затрат на замещение, руб.	32107	5550	55704	30628	65117	7425
Индекс перехода цен с 1969 г. к 1984 г.	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196
Территориальный коэффициент к индексам перехода цен с 1969 г. к 1984 г.	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Индекс перехода цен с 1984 г. к 1991 г.	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
Территориальный коэффициент к индексам перехода цен с 1984 г. к 1991 г.	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Индекс перехода	45,12	45,12	45,12	45,12	44,5	45,12

Наименование показателя	Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26	Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
цен с 1991 г. к IVкварталу 2016 г.						
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,211	1,211	1,17	1,17	1,17	1,17
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Стоимость затрат на замещение, руб.	3871366	669200	6489179	3567989	7481503	864971

11.1.4 Расчет совокупного износа улучшений земельного участка

Расчётной формулой совокупного износа является следующая формула

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) * (1 - K_{\text{фун}}) * (1 - K_{\text{вн}})^{31}$$

Физический износ.

Расчет физического износа произведён на основе метода компенсации затрат, утверждённого Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

В основе данного метода лежит шкала экспертных оценок, позволяющая определить физический износ здания на основе примерной стоимости капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов [http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm].

Таблица 66 - Шкала экспертных оценок, позволяющая определить физический износ здания на основе примерной стоимости капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

В таблицах ниже представлен расчёт физического износа оцениваемого объектов капитального строительства.

³¹ <http://www.market-ages.ru/ocenkamashin/18.html>

Таблица 67. - Расчет физического износа объекта капитального строительства: Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
1	фундаменты	9	20	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	Текущий ремонт	1,8
2	стены, колонны, перегородки	21	20	Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами или выветривание швов на глубину до 1 см местами на площади до 10%	Текущий ремонт	4,2
3	перекрытия (покрытия)	14	30	Волосные трещины вдоль балок местами у основания сводиков	Текущий ремонт	4,2
4	крыша	4	20	Мелкие повреждения досок; загрязненность кровли	Текущий ремонт	0,8
5	проемы	10	20	Волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками; стертость дверных полотен или щели в притворах. Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами; стертость или щели в притворах; замазка местами отстала	Текущий ремонт	2
6	полы	8	10	Отставание линолеума в стыках местами, мелкие дефекты плинтуса	Текущий ремонт	0,8
7	отделочные работы	16	20	Глубокие трещины, мелкие пробоины и отслоение накрывочного слоя местами	Текущий ремонт	3,2
8	внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	9	20	Неисправность и ослабление закреплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки и т.п.)	Текущий ремонт	1,8
9	прочие работы	9	15	Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня	Текущий ремонт	1,35
	Итого	100			Износ	20

Таблица 68. - Расчет физического износа объекта капитального строительства: Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
1	фундаменты	4	20	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	Текущий ремонт	0,8
2	стены, колонны, перегородки	20	20	Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами или выветривание швов на глубину до 1 см местами на площади до 10%	Текущий ремонт	4
3	перекрытия (покрытия)	12	30	Волосные трещины вдоль балок местами у основания сводиков	Текущий ремонт	3,6

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
4	крыша	15	20	Мелкие повреждения досок; загрязненность кровли	Текущий ремонт	3
5	проемы	11	20	Волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками; стертость дверных полотен или щели в притворах. Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами; стертость или щели в притворах; замазка местами отстала	Текущий ремонт	2,2
6	полы	9	10	Отставание линолеума в стыках местами, мелкие дефекты плинтуса	Текущий ремонт	0,9
7	отделочные работы	6	20	Глубокие трещины, мелкие пробоины и отслоение накрывочного слоя местами	Текущий ремонт	1,2
8	внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	18	20	Неисправность и ослабление креплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки и т.п.)	Текущий ремонт	3,6
9	прочие работы	5	15	Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня	Текущий ремонт	0,75
	Итого	100			Износ	20

Таблица 69. - Расчет физического износа объекта капитального строительства: Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
1	фундаменты	8	20	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	Текущий ремонт	1,6
2	стены, колонны, перегородки	17	20	Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами или выветривание швов на глубину до 1 см местами на площади до 10%	Текущий ремонт	3,4
3	перекрытия (покрытия)	29	30	Волосные трещины вдоль балок местами у основания сводиков	Текущий ремонт	8,7
4	крыша	7	20	Мелкие повреждения досок; загрязненность кровли	Текущий ремонт	1,4
5	проемы	7	20	Волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками; стертость дверных полотен или щели в притворах. Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами; стертость или щели в притворах; замазка местами отстала	Текущий ремонт	1,4

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
6	полы	12	30	Стертости в ходовых частях; выбоины местами до 0,5 м2 на площади до 25%	Заделка выбоин на площади до 25%	3,6
7	отделочные работы	3	20	Глубокие трещины, мелкие пробоины и отслоение накрывочного слоя местами	Текущий ремонт	0,6
8	внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	16	20	Неисправность и ослабление креплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки и т.п.)	Текущий ремонт	3,2
9	прочие работы	1	20	Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня	Текущий ремонт	0,2
	Итого	100			Износ	24

Таблица 70. - Расчет физического износа объекта капитального строительства: Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
1	фундаменты	10	20	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	Текущий ремонт	2
2	стены, колонны, перегородки	21	20	Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами или выветривание швов на глубину до 1 см местами на площади до 10%	Текущий ремонт	4,2
3	перекрытия (покрытия)	25	30	Волосные трещины вдоль балок местами у основания сводиков	Текущий ремонт	7,5
4	крыша	7	20	Мелкие повреждения досок; загрязненность кровли	Текущий ремонт	1,4
5	проемы	8	20	Волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками; стертость дверных полотен или щели в притворах. Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами; стертость или щели в притворах; замазка местами отстала	Текущий ремонт	1,6
6	полы	10	40	Стертости в ходовых частях; выбоины местами до 0,5 м2 на площади до 25%	Заделка выбоин на площади до 25%	4
7	отделочные работы	4	20	Глубокие трещины, мелкие пробоины и отслоение накрывочного слоя местами	Текущий ремонт	0,8

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
8	внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	14	20	Неисправность и ослабление креплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки и т.п.)	Текущий ремонт	2,8
9	прочие работы	1	20	Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня	Текущий ремонт	0,2
	Итого	100			Износ	25

Таблица 71. - Расчет физического износа объекта капитального строительства: Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
1	фундаменты	11	20	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	Текущий ремонт	2,2
2	стены, колонны, перегородки	30	20	Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами или выветривание швов на глубину до 1 см местами на площади до 10%	Текущий ремонт	6
3	перекрытия (покрытия)	16	25	Волосные трещины вдоль балок местами у основания сводиков	Текущий ремонт	4
4	крыша	8	20	Мелкие повреждения досок; загрязненность кровли	Текущий ремонт	1,6
5	проемы	8	20	Волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками; стертость дверных полотен или щели в притворах. Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами; стертость или щели в притворах; замазка местами отстала	Текущий ремонт	1,6
6	полы	9	30	Стертости в ходовых частях; выбоины местами до 0,5 м2 на площади до 25%	Заделка выбоин на площади до 25%	2,7
7	отделочные работы	3	20	Глубокие трещины, мелкие пробоины и отслоение накрывочного слоя местами	Текущий ремонт	0,6
8	внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	12	20	Неисправность и ослабление креплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки и т.п.)	Текущий ремонт	2,4
9	прочие работы	3	20	Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня	Текущий ремонт	0,6

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
	Итого	100			Износ	22

Таблица 72. - Расчет физического износа объекта капитального строительства: Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Физический износ, %	Признаки износа	Примерный состав ремонтных работ	Приведенный износ, %
1	фундаменты	10	20	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	Текущий ремонт	2
2	стены, колонны, перегородки	34	20	Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами или выветривание швов на глубину до 1 см местами на площади до 10%	Текущий ремонт	6,8
3	перекрытия (покрытия)	16	30	Волосные трещины вдоль балок местами у основания сводиков	Текущий ремонт	4,8
4	крыша	7	20	Мелкие повреждения досок; загрязненность кровли	Текущий ремонт	1,4
5	проемы	8	20	Волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками; стертость дверных полотен или щели в притворах. Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами; стертость или щели в притворах; замазка местами отстала	Текущий ремонт	1,6
6	полы	10	40	Стертости в ходовых частях; выбоины местами до 0,5 м2 на площади до 25%	Заделка выбоин на площади до 25%	4
7	отделочные работы	3	20	Глубокие трещины, мелкие пробоины и отслоение накрывочного слоя местами	Текущий ремонт	0,6
8	внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	10	20	Неисправность и ослабление креплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки и т.п.)	Текущий ремонт	2
9	прочие работы	2	20	Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня	Текущий ремонт	0,4
	Итого	100			Износ	24

Таблица 73. - Определение износа объекта оценки

№ п/п	Название объекта оценки	Процент физического износа в соответствии со шкалой, %	Общая характеристика технического состояния
1	Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26	20	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
2	Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	20	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
3	Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.	24	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
4	Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	25	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
5	Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	22	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
6	Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	24	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии

Функциональное устаревание может быть вызвано несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости в соответствии с характером наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Признаками функционального износа являются несоответствие объёмно-планировочного и/или конструктивного решения современным рыночным стандартам, устаревание инженерного оборудования, необходимого для нормальной эксплуатации здания в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание, как и физический износ, может быть устранимым и неустранимым.

К *устраняемому* относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям. *Неустраняемое* функциональное устаревание, как и устранимое, вызывается недостатками и «сверхулучшениями».

Поскольку проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что по состоянию на дату оценки продаются аналогичные оцениваемому производственно – складские базы, функциональное устаревание равно 0.

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определённое использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений и т.п.

Проведённый анализ рынка позволил сделать вывод о том, что аналогичные оцениваемому здания в районах с выше среднего уровнем социально-экономического развития не имеют более эффективных конкурентов, что позволяет сделать вывод о том, что экономическое устаревание равно 0.

Таким образом, величина совокупного износа зданий, входящих в состав комплекса имущества составляют значения, представленные в таблице 72.

Таблица 74. Расчет величины совокупных износов улучшений земельного участка

Объект оценки	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %
Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26	0,20	0	0	0,20
Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	0,20	0	0	0,20
Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.	0,24	0	0	0,24
Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	0,25	0	0	0,25
Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	0,22	0	0	0,22
Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	0,24	0	0	0,24

11.1.5 Расчет стоимости затрат на замещение, с учетом износа улучшений земельного участка.

Расчет стоимостей затрат на замещение, с учетом износа, представлен в таблице ниже.

Таблица 75. - Расчет стоимости затрат на замещение, с учетом износа, улучшений земельного участка

Наименование показателя	Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26	Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
№ сборника, № таблицы УПВС	сборник 28, табл 85	сборник 1, табл 48	сборник 1, табл 107	сборник 1, табл 107	сборник 23, табл 24	сборник 2, табл 103
Стоимость единицы объема объекта – аналога, руб.	19,1	30	13,4	15,5	15,2	15
Строительный объем здания, м3	1681	185	4157	1976	4284	495
Стоимость затрат на замещение, руб.	32107	5550	55704	30628	65117	7425
Индекс перехода цен с 1969 г. к 1984 г.	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196
Территориальный коэффициент к индексам перехода цен с 1969 г. к 1984 г.	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Индекс перехода цен с 1984 г. к 1991 г.	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
Территориальный коэффициент к	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97

Наименование показателя	Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26	Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
индексам перехода цен с 1984 г. к 1991 г.						
Индекс перехода цен с 1991 г. к IVкварталу 2016 г.	45,12	45,12	45,12	45,12	44,5	45,12
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,211	1,211	1,17	1,17	1,17	1,17
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Стоимость затрат на замещение, руб.	3871366	669200	6489179	3567989	7481503	864971
Совокупный износ	0,20	0,20	0,24	0,25	0,22	0,24
Износ, руб.	774273	130494	1524957	874157	1608523	203268
Стоимость затрат на замещение, с учетом износа, руб.	3 097 093	538 706	4 964 222	2 693 832	5 872 980	661 703

11.1.6 Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки, в рамках затратного подхода, приведен в таблице 76.

Таблица 76. Расчет рыночной стоимости единого объекта, в рамках затратного подхода

№ п/п	Название объекта оценки	Стоимость затрат на замещение, с учетом НДС, руб./Рыночная стоимость права собственности, руб.
1	Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26	3 097 093
2	Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	538 706
3	Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.	4 964 222
4	Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	2 693 832
5	Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	5 872 980
6	Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	661 703
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	8 626 265
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26.	226 683
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	12 915 806
10	Рыночная стоимость комплекса имущества, полученная в рамках затратного подхода, руб.	39 597 291

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках затратного подхода, составляет **39 597 291 (Тридцать девять миллионов пятьсот девяносто семь тысяч двести девяносто один) рубль.**

11.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

11.2.1 Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

Таблица 77. - Обоснование выбора объектов-аналогов для единого объекта (база + земельные участки)

Название объекта-аналога	Обоснование выбора
Объект-аналог №1	<ul style="list-style-type: none"> – идентичный тип объекта: имущественный комплекс; – идентичное назначение – идентичное месторасположение: Чебоксары
Объект-аналог №2	<ul style="list-style-type: none"> – идентичный тип объекта: имущественный комплекс; – идентичное назначение – идентичное месторасположение: Чебоксары
Объект-аналог №3	<ul style="list-style-type: none"> – идентичный тип объекта: имущественный комплекс; – идентичное назначение – идентичное месторасположение: Чебоксары
Объект-аналог №4	<ul style="list-style-type: none"> – идентичный тип объекта: имущественный комплекс; – идентичное назначение – идентичное месторасположение: Чебоксары

Таблица 78. - Обоснование выбора объектов-аналогов для объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Название объекта-аналога	Обоснование выбора
Объект-аналог №1	<ul style="list-style-type: none"> – идентичный тип объекта: помещение; – идентичное назначение – идентичное месторасположение: Чебоксары
Объект-аналог №2	<ul style="list-style-type: none"> – идентичный тип объекта: помещение; – идентичное назначение – идентичное месторасположение: Чебоксары
Объект-аналог №3	<ul style="list-style-type: none"> – идентичный тип объекта: имущественный комплекс; – идентичное назначение

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже

Таблица 79. - Описание объектов-аналогов, выбранных для расчёта рыночной стоимости единого объекта в рамках сравнительного подхода.

Наименование параметра	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Наименование объекта	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс
Местоположение	Чувашия, г. Чебоксары	Чувашия, г. Чебоксары	Чувашия, г. Чебоксары	Чувашия, г. Чебоксары
Характеристики объектов аналогов	<p>Продаю складские и производственные площадью 986 квадратов</p> <p>Отопление газовое, высота потолков 7 метров, 2 этажа. Земля 16 соток входит в стоимость.</p> <p>Место отличное, транспортная развязка</p> <p>Цена 13000 за квадрат</p>	<p>Рядом с ССК, до трассы 1 км, готовая база под любое производство или склад. Есть хорошо отделанные офисные помещения, бытовые комнаты, с/у и душ порядка 100 м2, 2012 года постройки (реконструкция), 2014-2015 утеплили все стены и крышу, окна пластиковые. Общая площадь 2000 м2 на собственном земельном участке 0,38 га в Чебоксарах, Высота до перекрытий - 6 м (в коньке – 9 м) Электричество - 800 кВт (два кабеля сечением 55 и 95 мм2) отопление, вода и канализация – центральные. Приточно-вытяжная вентиляция. Газ рядом. Есть пожарная и охранная сигнализация, телефон, интернет. Территория огорожена ж/б забором, заасфальтирована и охраняется, отдельный заезд, развернуться длинномер сможет. Хорошая транспортная и пешая доступность. Возможна продажа двумя частями с отведением участка для эксплуатации</p>	<p>Продам производственно-складской комплекс, земля 1,2 га. 4784 кв метра общей площади здания. Укомплектован необходимыми различными подъемниками, грузивыми лифтами и кранами!</p> <p>Находится 600 км от МКАД. Чувашия. г. Чебоксары. Комплекс находится в рабочем состоянии, площади сдаются в аренду! Все центральные коммуникации.</p>	<p>Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на реализацию комплекса зданий-базы на огороженном зем участке (1,37 га). Охраняемая территория. КПП. Видеонаблюдение. Все коммуникации. Инд отопление газ. Подъезд (территория)-асфальт. адм здание- 563 м2; произв корпус с кран-балкой-1300 м2, высота потолков около 13 м; ангар теплый- 450 м2 с хол пристроен 120 м2 и теплым пристроен- 140 м2; произв цех 984 м2; погр/разгрузочный модуль с кран-балкой 80 м2; крытый пандус для складирования/отгрузки- 300 м2; мастерская/овощехранилище- 142 м2; трансформаторная подстанция КТП 2х400 кВа; автовесы- 60 т; операторская- 20 м2; площадка с козловым краном 5 т — 60мх15м; КПП- 7,2 м2; Все корпуса отделаны, мебелированы, ухожены. Клиентская парковка – у входа. Есть возможность возведения дополнительного строения. Видео: http://www.youtube.com/watch?v=KLtuBNrNLok&feature=youtu.be Продажа по цене собственника 50 000 000 руб.</p> <p>Также есть возможность сдачи в аренду полностью/частично. Окончательные условия – в переговорном процессе.</p> <p>Фото и информация в объявлении — реальные!</p>
Наличие ГПМ	нет	нет	да	да
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Отопление	да	да	да	да
Общая площадь, кв. м.	986,0	1 558,0	4 784,0	3 806,2
Площадь земельного участка, кв.м.	1 600,0	3 800,0	12 000,0	13 700,0
Цена предложения,	13 000 000	25 600 000	70 000 000	50 000 000

Наименование параметра	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
руб.				
Источник информации	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-cheboksary-165427464	http://ru.ners.ru/object/18364509.html	http://cheb.barahla.net/realty/218/4014746.html	http://cheboksary.doski.ru/baza-lapsarskiy-pr-vse-kommunikatsii-shirokie-vozmozhnosti-prodazha-msg1393642.htm?mtp=0
Контактное лицо	89379511021	79276670207	8-926-676-91-62	Тел 62-06-05; 89877609581 Александр 89276689803

Таблица 80. - Описание объектов-аналогов, выбранных для расчёта рыночной стоимости объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 в рамках сравнительного подхода.

Наименование параметра	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Наименование объекта	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Чувашия, г. Чебоксары	Чувашия, г. Чебоксары	Чувашия, г. Новочебоксарск
Характеристики объектов аналогов	Продается нежилое помещение по Хозяйственному проезду, д.11в, помещение №13, площадью 113 кв.м. (напротив ОАО "Чувашагрокомплект"). Находится непосредственно на дороге, имеются 3 гаражных ворот и 2 окна, высота потолков 2.9 м. Помещение и земля в собственности. Из коммуникаций - электроэнергия.	В центре города продается(сдается в аренду)производственные помещения от 1100 до 3700 кв.м. Здание 1 этажное, кирпичное - высота потолка 6 метров, бетонные полы .Прекрасно подходит под складское помещение. Имеются все коммуникации, транспортные ворота. Помещение 1100 кв м. продается вместе с арендатором (готовый арендный бизнес). Рассматриваю вариант аренды(120 руб за кв.м.), продажи частями, аренду с правом выкупа.	Продам одноэтажное здание в Новочебоксарске 90 м². Имеется подвальное помещение 80 м². Под производство, склад, СТО и т.п. Удобные подъездные пути, большая парковка. Собственник. тел. 89373712880 Надежда Григорьевна.
Наличие ГПМ	нет	нет	нет
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Отопление	нет	да	нет
Общая площадь, кв. м.	113,0	1 100,0	90,0
Цена предложения, руб.	1 900 000	13 200 000	1 000 000
Источник информации	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_113_m_68_0340119	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-cheboksary-151405686	http://chuvashiya.doski.ru/novocheboksarsk/pr-odam-odnoetazhnoe-zdanie-v-novocheboksarske-90m2-msg187912.htm?mtp=0&plc=1780_1781
Контактное лицо	89053431647	89026630090	89373712880 Надежда Григорьевн

В ходе проведения расчета были внесены следующие корректировки.

1. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 81. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Скидки на цены универсальных производственно - складских объектов	12%	11%	13%	158

Всем объектам – аналогам присвоена корректировка в размере 0,88

2. Фактор состояния отделки

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 82. - Диапазон значений фактора наличия грузоподъемных механизмов.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90	211

Для единого объекта корректировка применялась к объектам – аналогам №3,4 в размере 0,89.

3. Фактор наличия отопления.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 83. - Диапазон значений фактора наличия отопления.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта, к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75	185

Для объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 корректировка применялась к объекту – аналогу №2 в размере 0,73.

4. Фактор статуса населенного пункта.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 84. - Диапазон значений фактора статуса населенного пункта.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение цен производственно – складских объектов по районам области по отношению к областному центру				

Отношение цен производственно – складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Областной центр	1,00	1,00	1,00	73
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83	
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,55	0,59	
Прочие населенные пункты	0,46	0,44	0,49	

Для объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 корректировка применялась к объекту – аналогу №3 в размере ($1/0,73 = 1,37$).

5. Фактор площадь объекта.³²

Вносилась согласно «Инструкции № 1-03 по расчёту стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом», предоставленной аудиторском компанией ФБК. Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_4 = (S_o/S_a)^k, \text{ где:}$$

K_4 – поправка на масштаб,

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м

S_a – площадь аналога, кв.м.

k – расчётный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения)

Значения коэффициента торможения приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 85. - Значения коэффициента торможения.

Наименование вида недвижимости	Прочие субъекты РФ
Производственная и складская	-0,149

Порядок расчёта и итоговые значения корректировок на площадь для объектов-аналогов представлены в таблице ниже

Таблица 86. - Порядок расчёта и итоговые значения корректировок на площадь для объектов-аналогов единого объекта оценки

Наименование параметра	Расчётное значение	Корректировка на площадь
Аналог №1	$=(2473/986)^{(-0,149)}$	0,87
Аналог №2	$=(2473/1558)^{(-0,149)}$	0,93
Аналог №3	$=(2473/4784)^{(-0,149)}$	1,10
Аналог №4	$=(2473/3806,2)^{(-0,149)}$	1,07

Таблица 87. - Порядок расчёта и итоговые значения корректировок на площадь для объектов-аналогов объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Наименование параметра	Расчётное значение	Корректировка на площадь
Аналог №1	$=(243,7/113)^{(-0,149)}$	0,89
Аналог №2	$=(243,7/1110)^{(-0,149)}$	1,25
Аналог №3	$=(243,7/90)^{(-0,149)}$	0,86

5.1. Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб.

Порядок расчёта корректировки представлен ниже:

а). Определена плотность застройки объекта оценки и объектов-аналогов = Площадь зданий, кв.м./Площадь земельного участка, кв.м.

б) Рассчитана требуемая площадь земельного участка при площади застройки объекта оценки =

³² Источник: <http://www.fbk.ru/>. Дата подготовки информации: дата оценки.

Плотность застройки объекта оценки*Площадь зданий аналогов, кв.м.

в) Определена стоимость разницы в площади земельного участка, руб. = (Требуемая площадь земельного участка при площади застройки в объекта оценки для аналога/Площадь земельного участка аналога, кв.м.)* стоимость права собственности (аренды) 1 кв.м. площади земельного участка, расположенного в районе расположения объекта оценки.

г) Корректировка на разницу в площади, приведённая к единице сравнения, руб. = Стоимость разницы в площади земельного участка аналога, руб./Площадь зданий аналога, кв.м.

Для единого объекта оценки корректировка применялась для объекта – аналога №1 в размере 7138) рублей; для объекта – аналога №2 в размере (6301) рубль; для объекта – аналога №3 в размере 6230) рублей; для объекта – аналога №4 в размере (5111) рублей.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 88. - Расчет рыночной стоимости единого объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование параметра	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Наименование объекта	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс
Местоположение	Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Чувашия, г. Чебоксары	Чувашия, г. Чебоксары	Чувашия, г. Чебоксары	Чувашия, г. Чебоксары
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	да	да
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Отопление	да	да	да	да	да
Общая площадь, кв. м.	2 473,0	986,0	1 558,0	4 784,0	3 806,2
Площадь земельного участка, кв.м.	21 223,0	1 600,0	3 800,0	12 000,0	13 700,0
Цена предложения, руб.		13 000 000	25 600 000	70 000 000	50 000 000
Корректировки					
Стоимость 1 кв. м. объекта руб.		13185	16431	14632	13136
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	8,58	1,62	2,44	2,51	3,60
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.		6,96	6,14	6,07	4,98
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		7138	6301	6230	5111
Стоимость единицы сравнения, руб.		20323	22732	20862	18247
Корректировка на площадь		0,87	0,93	1,10	1,07
Стоимость единицы		17721	21220	23017	19458

Наименование параметра	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
сравнения, руб.					
Корректировка на торг		0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		15594	18673	20255	17123
Корректировка на наличие ГПМ		1,00	1,00	0,89	0,89
Скорректированная стоимость, руб.		15594	18673	18027	15239
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		15594	18673	18027	15239
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		15594	18673	18027	15239
Весовые коэффициенты	1,00	0,26	0,26	0,24	0,24
Средняя арифметическая взвешенная, руб.	16895	4084	4891	4292	3628
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	41 782 403				

В итоге:

Рыночная стоимость единого объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет **41 782 403 (Сорок один миллион семьсот восемьдесят две тысячи четыреста три) рубля.**

Таблица 89. - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 в рамках сравнительного подхода

Наименование параметра	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Наименование объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Местоположение	Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Чувашия, г. Чебоксары	Чувашия, г. Чебоксары	Чувашия, г. Новочебоксарск
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Отопление	нет	нет	да	нет
Общая площадь, кв. м.	243,7	113,0	1 100,0	90,0
Цена предложения, руб.		1 900 000	13 200 000	1 000 000
Корректировки				
Стоимость 1 кв. м. объекта руб.		16814	12000	11111
Корректировка на площадь		0,89	1,25	0,86
Стоимость единицы сравнения, руб.		14995	15021	9579
Корректировка на торг		0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		13195	13219	8429
Корректировка на наличие ГПМ		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		13195	13219	8429
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		13195	13219	8429
Корректировка на наличие ж/д		1,00	1,00	1,00

Наименование параметра	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
ветки				
Скорректированная стоимость, руб.		13195	13219	8429
Корректировка на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		13195	13219	8429
Корректировка на наличие отопления		1,00	0,73	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		13195	9650	8429
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,37
Скорректированная стоимость, руб.		13195	9650	11547
Весовые коэффициенты	1,00	0,38	0,31	0,31
Средняя арифметическая взвешенная, руб.	11572	4948	3016	3608
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2 820 138			

В итоге:

Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет **2 820 138 (Два миллиона восемьсот двадцать тысяч сто тридцать восемь) рублей.**

11.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Для расчёта рыночной стоимости объекта оценки, в рамках доходного подхода, оценщиком использован метод дисконтирования денежных потоков, поскольку данный метод применим для оценки коммерческой недвижимости, в отношении которой предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих.

Необходимость проведения ремонта в отношении объекта оценки, свидетельствует о том, что денежные потоки будут нестабильными, в частности, произойдёт их увеличение после проведения работ по внутренней отделке. В итоге, объект оценки отвечает требованиям применения метода дисконтирования денежных потоков, а расчет его (объекта) рыночной стоимости произведена в соответствии с последовательностью, представленной ниже:

1. Прогноз потока будущих доходов (расходов) и предполагаемой перепродажи объекта недвижимости (реверсии), даже если в действительности продажа не планируется.
2. Расчет ставки дисконта.
3. Приведение будущей стоимости денежных потоков к текущей с использованием техники сложного процента.

11.3.1 Расчёта ставки арендной платы для объекта оценки.

Общая площадь зданий и помещений составляет 2716,7 кв. м, площадь под размещение офисов – 476,2 кв.м, площадь под размещение производства и складов – 2 240,5 кв.м.

Таблица 90. - Обоснование выбора объектов-аналогов для офисных помещений

Название объекта-аналога	Обоснование выбора
Объект-аналог №1	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное расположение: Чебоксары – идентичное назначение – расположение на закрытой территории
Объект-аналог №2	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное расположение: Чебоксары – идентичное назначение – расположение на закрытой территории
Объект-аналог №3	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное расположение: Чебоксары – идентичное назначение – расположение на закрытой территории
Объект-аналог №4	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное расположение: Чебоксары – идентичное назначение – расположение на закрытой территории

Таблица 91. - Обоснование выбора объектов-аналогов для производственно - складских помещений

Название объекта-аналога	Обоснование выбора
Объект-аналог №1	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное расположение: Чебоксары – идентичное назначение – расположение на закрытой территории
Объект-аналог №2	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное расположение: Чебоксары – идентичное назначение – расположение на закрытой территории
Объект-аналог №3	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное расположение: Чебоксары – идентичное назначение – расположение на закрытой территории
Объект-аналог №4	<ul style="list-style-type: none"> – идентичное расположение: Чебоксары – идентичное назначение – расположение на закрытой территории

Таблица 92. - Описание объектов-аналогов офисного назначения

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Разрешенное использование	офисное	офисное	офисное
Место расположения	Чувашская Республика, п. Кугеси	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары
Арендная плата, руб./мес.	86200	4800	5000
Площадь, кв.м.	200	12	16
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	431	400	313
Дополнительная информация	Объект находится на охраняемой территории Грузового двора Чебоксары (6км).	Сдаю в аренду офисное помещение от 12 до 39 м ² , по цене от 400 руб/кв.м. с учетом коммунальных услуг. Хороший косметический ремонт,, в здании интернет от 2 провайдеров , видеонаблюдение, круглосуточная охрана, большая просторная автопарковка, телефон, пожарная и охранная сигнализации. Первая линия. В шаговой доступности от остановок общественного транспорта и магазинов. Подробности по телефону .	Сдаются офисные помещения площадью 16, 34 кв.м, 1 этаж, в 2-х этажном административном здании. Стоимость за 1 кв.м договорная, с НДС. Территория охраняемая, видеонаблюдение, интернет, телефон, парковка, буфет, складские помещения.
Контактная информация	88432942477	89523132064	89278498684
Источник информации	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_200_m_860334138	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_11_m_746641439	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnym_naznacheniyem_829074668

Таблица 93. - Описание объектов-аналогов производственно - складского назначения

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Разрешенное использование	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Место расположения	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары
Арендная плата, руб./мес.	87500	70000	71000	70000
Площадь, кв.м.	350	280	355	373
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.	250	250	200	188
Дополнительная информация	Сдается в аренду теплое помещение под	Сдам в аренду производственное помещение с прилегающей	Сдам в аренду на длительный срок:	Сдам в аренду производственные площади площадью 373 кв.м

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
информация	производство и склад площадью 350 кв.м. Помещение расположено на первом этаже. Имеется возможность заезда грузового транспорта. Имеются парковочные места. Рядом остановка общественного транспорта. В стоимость аренды не включены коммунальные расходы (электроэнергии, вода, отопление).	территорией - 70 рублей в мес. + коммунальные услуги. Возможна продажа помещения 10 000 руб. Площадь объекта 280 кв. м (отапливаемое помещение 68,8 кв.м (оборудовано под автосервис, смотровая яма, подъемник, сход-развал, шиномонтаж и т.п.; неотапливаемое помещение свободного назначения 212 кв.м (возможность отопления имеется)). Въезд через грузовые ворота, высота до потолка 13 м.	- тёплый склад 355 кв.м., 200 рублей за кв.м. Есть комната для кладовщика, раздевалка с душевой. Охраняемая территория, стоянка для машин, ж/д ветка, все коммуникации, интернет, телефон.	Ежемесячная арендная плата 70 000 руб.+коммунальные услуги Имеется 2 офис.помещения, склад, санузлы, раздевалка, подсобное помещение. Освещение дневное и искусственное, полы отапливаемые. Помещение и оборудование введены в эксплуатацию в 2011 году. Имеются подъезды и стоянка, а также возможность погрузки и доставки продукции и материалов по России. Возможна продажа 9 000 000 руб. В том же здании сдам в аренду офисные помещения, укомплектованные мебелью: на втором этаже здания площадью 16,6 кв.м, ежемесячная арендная плата 10000 рублей и помещение оборудованное под кафе 25,8 кв.м 15 000 руб.; на третьем этаже здания площадью 14 кв.м, арендная плата - 10000 руб. и 17 кв.м (внутри имеется второе помещение с водопроводом) - 10000 руб.
Контактная информация	89276671112	89033454809	89176678107	89196751850
Источник информации	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_350_m_823251491	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_280_m_867656437	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_355_m_891840380	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-cheboksary-150736350

Описание корректировок.**1. Корректировка на площадь помещения.**

Поправка на площадь не требуется, так как сдача в аренду объекта может осуществляться как целиком, так и по отдельным помещениям.

2. Фактор снижения стоимости в процессе торгов.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 и Лейфер Л.А.

Таблица 94. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Скидки на арендные ставки универсальных производственно - складских объектов	10%	9%	11%	158

Корректировка применялась ко всем объектам – аналогам производственно – складского назначения в размере 0,90.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Офисно – торговая недвижимость. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 и Лейфер Л.А.

Таблица 95. - Диапазон значений фактора снижения стоимости в процессе торгов.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Офисно – торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	8,4%	7,9%	8,9%	299

Корректировка применялась ко всем объектам – аналогам офисного назначения в размере 0,916.

3. Фактор наличия коммунальных платежей в арендной ставке.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Офисно – торговая недвижимость. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 96. - Диапазон значений фактора наличия коммунальных платежей в арендной ставке.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной ставки аренды офисно - торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,2	1,16	1,24	207

Для объектов оценки офисного назначения корректировка применяется для объекта – аналога № 2 в размере $(1/1,20 = 0,83)$

3. Фактор наличие отопления.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Лейфер Л.А. и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016

Таблица 97. - Диапазон значений фактора наличие отопления.

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Страница в источнике
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,72	0,66	0,78	186

Для объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26 корректировка применялась для всех объектов – аналогов в размере 0,72.

Весовые коэффициенты: Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)},$$

где: D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

11.3.2 Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы для объектов оценки.

Таблица 98. - Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы арендопригодной площади для площадей офисного назначения

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Разрешенное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Место расположения	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары
Арендная плата, руб./мес.		86200	4800	5000
Площадь, кв.м.		200	12	16
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.		431	400	313
Корректировки				
Корректировка на площадь улучшений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость единицы площади, руб./кв.м.		431	400	313
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		0,916	0,916	0,916
Скорректированная стоимость единицы площади, руб./кв.м.		395	366	286
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость единицы площади, руб./кв.м.		395	366	286
Корректировка на расположение на закрытой территории		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		395	366	286
Корректировка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке		1,00	0,83	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		395	305	286
Корректировка на физическое состояние здания		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		395	305	286
Весовые коэффициенты	1,00	0,29	0,29	0,42
Средняя арифметическая		114	89	120

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
взвешенная, руб.				
Ставка арендной платы для помещений объекта оценки, руб.	323			

Таблица 99. - Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы арендопригодной площади для площадей производственно - складского назначения.

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Разрешенное использование	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Место расположения	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары
Арендная плата, руб./мес.		87500	70000	71000	70000
Площадь, кв.м.		350	280	355	373
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.		250	250	200	188
Корректировки					
корректировка на площадь улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость единицы площади, руб./кв.м.		250	250	200	188
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость единицы площади, руб./кв.м.		225	225	180	169
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость единицы площади, руб./кв.м.		225	225	180	169
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		225	225	180	169
Корректировка на наличие ГПМ		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		225	225	180	169
Корректировка на наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		225	225	180	169
Весовые коэффициенты	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя арифметическая взвешенная, руб.		56	56	45	42
Ставка арендной платы для помещений объекта оценки, руб.		200			

Таблица 100. - Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы арендопригодной площади для объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь

243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Разрешенное использование	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Место расположения	Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Чувашская Республика, г. Чебоксары
Арендная плата, руб./мес.		87500	70000	71000	70000
Площадь, кв.м.		350	280	355	373
Ставка аренды, руб./кв.м., мес.		250	250	200	188
Корректировки					
Корректировка на площадь улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость единицы площади, руб./кв.м.		250	250	200	188
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная стоимость единицы площади, руб./кв.м.		225	225	180	169
Корректировка на статус населенного пункта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость единицы площади, руб./кв.м.		225	225	180	169
Корректировка на месторасположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		225	225	180	169
Корректировка на наличие ГПМ		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		225	225	180	169
Корректировка на наличие отопления		0,72	0,72	0,72	0,72
Скорректированная стоимость, руб.		162	162	130	122
Весовые коэффициенты	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя арифметическая взвешенная, руб.		41	41	32	30
Ставка арендной платы для помещений объекта оценки, руб.		144			

11.3.3 Прогнозирование денежных потоков для объекта оценки.

Расчётной формулой для определения рыночной стоимости объекта оценки будет являться³³:

$$PV = \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+i)^t} + M * \frac{1}{(1+i)^n}, \text{ где:}$$

PV - текущая стоимость;

C_i - денежный поток периода t ;

i_t - ставка дисконтирования денежного потока периода t

M - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

1. Процент недозагрузки.

Значения фактора определены на основе экспертного мнения, при помощи источника: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1. Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвёртое под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2016, 221 стр.

Таблица 101. - Процент недозагрузки для производственно – складских объектов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11% - 13%

В качестве расчётного значения взято среднее значение в размере 12%.

Значения фактора определены на основе экспертного мнения, при помощи источника: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Офисно – торговая недвижимость. Издание четвёртое под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2016

Таблица 102. - Процент недозагрузки для офисно - торговых объектов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% - 13,0%

В качестве расчётного значения взято среднее значение в размере 12,3%

2. Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение арендных ставок на недвижимость в последующие пять лет

Значения фактора определены на основе экспертного мнения, при помощи источника: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1. Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвёртое под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2016

³³ Оценка недвижимости, Грязнова А.Г., Федотова М.А., 2002.

Таблица 103. - Диапазон ожидаемого среднегодовой рост (+) или падения арендных ставок на производственно – складскую недвижимость в последующие пять лет

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,0%	3,4%	4,6%

В качестве расчётного взято среднее значение в размере 4,0%

Значения фактора определены на основе экспертного мнения, при помощи источника: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Офисно – торговая недвижимость. Издание четвёртое под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2016

Таблица 104. - Диапазон ожидаемого среднегодовой рост (+) или падения арендных ставок на офисно - торговую недвижимость в последующие пять лет

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%

В качестве расчётного взято среднее значение в размере 4,4%

3. Определение расходов

Значения фактора определены на основе экспертного мнения, при помощи источника: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1. Часть 2. Производственно – складская недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвёртое под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2016

Таблица 105. – Определение расходов для производственно – складских объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%

В качестве расчётного взято среднее значение в размере 18%

Значения фактора определены на основе экспертного мнения, при помощи источника: Справочник оценщика недвижимости – 2016. Офисно – торговая недвижимость. Издание четвёртое под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2016

Таблица 106. - Определение расходов для производственно – складских объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%

В качестве расчётного взято среднее значение в размере 17,9%.

В таблице ниже представлен расчет потенциального валового дохода для объектов оценки.

Таблица 107. - Расчет потенциального валового дохода для объектов оценки.

Наименование	Объект недвижимости		
	Офисные площади	Производственно - складские площади	Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад
Расчет потенциального валового дохода			
Арендопригодная площадь, кв. м	476,2	1996,8	243,7
Арендная ставка, руб./кв. м/год за основную площадь	323	200	144
Потенциальный валовой доход, руб.	1 844 037	4 785 735	420 535

В таблице ниже представлен расчет денежных потоков для объектов оценки:

Таблица 108. - Прогнозирование денежных потоков для производственно – складских помещений единого объекта оценки

Расчет денежного потока	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год пост
Тип периода		прогнозный	прогнозный	прогнозный	прогнозный	постпрогнозный
Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение арендных ставок на производственно - складскую недвижимость в последующие пять лет		0,040	0,040	0,040	0,040	0,040
ПВД, руб.	4785735	4977165	5176251	5383301	5598633	5822579
Поправка на недозагрузку, %	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
ДВД, руб.	4211447	4379905	4555101	4737305	4926797	5123869
Операционные расходы	758060	788383	819918	852715	886824	922296
ЧОД, руб.	3453387	3591522	3735183	3884590	4039974	4201573

Таблица 109. - Прогнозирование денежных потоков для офисно - торговых помещений единого объекта оценки

Расчет денежного потока	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год пост
Тип периода		прогнозный	прогнозный	прогнозный	прогнозный	постпрогнозный
Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение арендных ставок на офисно - торговую недвижимость в последующие пять лет		0,044	0,044	0,044	0,044	0,044
ПВД, руб.	1844037	1925175	2009882	2098317	2190643	2287031
Поправка на недозагрузку, %	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%
ДВД, руб.	1617220	1688378	1762667	1840224	1921194	2005726
Операционные расходы	289482	302220	315517	329400	343894	359025
ЧОД, руб.	1327738	1386158	1447149	1510824	1577300	1646701

Таблица 110. - Прогнозирование денежных потоков для объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Расчет денежного потока	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год пост
Тип периода		прогнозный	прогнозный	прогнозный	прогнозный	постпрогнозный
Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение арендных ставок на производственно - складскую недвижимость в последующие пять лет		0,040	0,040	0,040	0,040	0,040
ПВД, руб.	420535	437356	454851	473045	491966	511645
Поправка на недозагрузку, %	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
ДВД, руб.	370071	384874	400269	416279	432930	450248
Операционные расходы	66613	69277	72048	74930	77927	81045

Расчет денежного потока	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год пост
ЧОД, руб.	30345 8	315596	328220	341349	355003	369203

11.3.4 Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки.

Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки произведён при помощи кумулятивного метода, с использованием формулы.

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + премия за риск.

Для расчёта ставки капитализации для реверсии также были применён метод кумулятивного построения, расчётная формула которого представлена ниже:

Ставка капитализации для реверсии = Безрисковая ставка дохода + Премия за риск вложения в недвижимость + Премия за низкую ликвидность недвижимости + Премия за инвестиционный менеджмент + Норма возврата капитала

1. Безрисковая ставка.

В качестве безрисковой ставки было взято значение ставки 6,97% средней ставки депозита по вкладам юридических лиц в Чувашской Республике.³⁴

2. Премия за риск вложения в недвижимость.

Расчет компенсации за риск приведён в таблице ниже.

Таблица 111. - Компенсация за риск.

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>систематический риск</i>												
1	ухудшение общей экономической ситуации	динамический	1									
2	увеличение числа конкурирующих объектов	динамический		1								
3	изменение федерального или местного законодательства	динамический	1									
<i>несистематический риск</i>												
4	природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
5	ускоренный износ объекта	статичный		1								
6	недополучение арендных платежей	динамический		1								
7	неэффективный менеджмент	динамический	1									
8	криминогенные факторы	динамический	1									
9	финансовые проверки	динамический	1									
10	неправильное ведение юридической документации	динамический		1								
11	количество наблюдений		6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Взвешенный итог		6	8	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Сумма взвешенных итогов		14									
14	Количество рисков		10									
15	Средневзвешенное значение риска		1,40									

Поправка на риск вложений в объект недвижимости принимается равной 1,40%.

- ухудшение общей экономической ситуации Ситуация в моногородах ухудшается из-за падения спроса и роста долга предприятий³⁵;

- в свете ухудшения экономической ситуации и «замораживания» основного числа девелоперских проектов, риск появления объектов-конкурентов как «маловероятный»;

³⁴ Информация предоставлена сайтом <http://www.banki.ru/products/corporate/search/> (Информация подготовлена на дату оценки)

³⁵ <http://www.rbc.ru/economics/17/05/2016/573b493e9a7947a4eeefec46b> (Информация подготовлена на дату оценки)

- риск изменения федерального законодательства в разрезе его влияния на стоимость объекта маловероятен;
- возникновение чрезвычайных ситуаций, с учетом расположения объекта и его окружения, оценено как маловероятное, к тому же имеется возможность застраховать имущество от данного вида риска;
- риск недополученные арендных платежей, в связи с вызванным кризисом уменьшением доходов населения, и, как следствие, уменьшение объёмов развития компаний, как мелкого, так и крупного масштаба, оценён как «возможный с высокой долей вероятности»;
- риск неправильного оформления договоров, равно как и риск неэффективного менеджмента оценён как «низкий» в виду достаточной «простоты» объекта, не требующей наличия определённого профессионализма при управлении

3. Премия за низкую ликвидность рассчитывалась по формуле:

$$\Pi = N * \frac{R_{бр}}{12}$$

N – средний срок экспозиции объекта недвижимости

R_{бр}. – безрисковая ставка

Согласно данным сайта www.statrlielt.ru срок экспозиции производственно-складских баз на открытом рынке составляет 6 месяцев.

Расчет безрисковой ставки представлен выше, а значение составляет 6,97%.

Порядок расчёта премии за низкую ликвидность представлен ниже:

$$\Pi = 6 * \frac{6,97}{12} = 3,49$$

Итак, поправка на низкую ликвидность равна 3,49.

4. Премия за инвестиционный менеджмент.

Значение показала взято из исследования, отражённого в статье Д. П. Осадчий. Расчет премии за предпринимательский риск при оценки недвижимости с помощью метода капитализации доходов³⁶ (скриншот статьи представлен в приложении к отчёту об оценке)

Таким образом, по результатам проведённого исследования можно утверждать, что наиболее вероятное значение премии за инвестиционный менеджмент на рынке имеет значение 1,43%,

В таблице ниже представлен расчет ставки дисконтирования.

Таблица 112. - Расчет ставки дисконтирования.

Параметр	Значение
Безрисковая ставка доходности	6,97
Премия за риск вложения в недвижимость	1,40
Премия за низкую ликвидность недвижимости	3,49
Премия за инвестиционный менеджмент	1,43
Ставка дисконтирования	13,29

Определение ставки капитализации для реверсии

Определяется по формуле:

Норма дохода на капитал + ставка дисконтирования

Определение нормы возврата капитала.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчёта нормы возврата капитала:

³⁶ [file:///C:/Users/1/Downloads/raschet-premii-za-predprinimatelskiy-risk-pri-otsenke-nedvizhimosti-s-pomoschyu-metoda-kapitalizatsii-dohodov%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/1/Downloads/raschet-premii-za-predprinimatelskiy-risk-pri-otsenke-nedvizhimosti-s-pomoschyu-metoda-kapitalizatsii-dohodov%20(2).pdf). (Информация подготовлена на дату оценки)

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Хоскольда, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1 + R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

R – безрисковая ставка;

k – срок оставшейся жизни объекта.

Срок экономической жизни определяется нормативами (ЕНАО, утв. постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072)³⁷ шифр 10001 и составляет 100 лет, фактический возраст объектов на дату оценки в среднем составляет 38 лет. Остаточный срок экономической жизни здания составит 62 года. С учетом срока прогнозного периода (5 лет) оставшийся срок экономической жизни составит 57 лет.

Как отмечалось выше, коэффициент капитализации R включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

$$R_{\text{возвр}} = \frac{0,0697}{(1 + 0,0697)^{57} - 1} = 0,155$$

Расчет ставки капитализации для представлен в таблице ниже

Таблица 113. - Расчет коэффициента капитализации.

Параметр	Значение
Безрисковая ставка доходности	6,97
Премия за риск вложения в недвижимость	1,40
Премия за низкую ликвидность недвижимости	3,49
Премия за инвестиционный менеджмент	1,43
Ставка дисконтирования	13,29
Норма возврата капитала	0,155
Ставка капитализации	13,44

В таблице ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Стоимость реверсии определялась путем деления дохода, полученного в первый год постпрогнозного периода на ставку капитализации, определённый для первого года постпрогнозного периода.

Таблица 114. - Расчет рыночной стоимости объекта оценки для помещений офисного назначения

№ п/п	№ столбца	1	2	3	4	5	6
1	PV	C2016	C2017	C2018	C2019	C2020	Сумма ДДП
2	ЧОД, руб.	1327738	1386158	1447149	1510824	1577300	
3	Ставка дисконтирования	0,133	0,133	0,133	0,133	0,133	
4	ДДП	1172033	1080110	995397	917327	845381	5010248
5	Денежный поток в постпрогнозный период	1646701					
6	Ставка капитализации для реверсии	0,134					
7	Стоимости предприятия на конец прогнозного периода (п.5/п.6)	12252443					

³⁷ ЕНАО, утв. постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 (<http://www.ocenchik.ru/docs/658.html>)

№ п/п	№ столбца	1	2	3	4	5	6
8	Дисконтный множитель $1/((1+p.3)^5)$	0,536					
9	Настоящая стоимость будущей суммы денег (п.7*п.8)	6566904					
10	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (п.9 + столб.6)	11 577 151					

Таблица 115. - Расчет рыночной стоимости объекта оценки для помещений производственно - складского назначения

№ п/п	№ столбца	1	2	3	4	5	6
1	PV	C2016	C2017	C2018	C2019	C2020	Сумма ДДП
2	ЧОД, руб.	3453387	3591522	3735183	3884590	4039974	
3	Ставка дисконтирования	0,133	0,133	0,133	0,133	0,133	
4	ДДП	3048406	2798554	2569181	2358607	2165292	12940040
5	Денежный поток в постпрогнозный период	4201573					
6	Ставка капитализации для реверсии	0,134					
7	Стоимости предприятия на конец прогнозного периода (п.5/п.6)	31262215					
8	Дисконтный множитель $1/((1+p.3)^5)$	0,536					
9	Настоящая стоимость будущей суммы денег (п.7*п.8)	16755512					
10	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (п.9 + столб.6)	29 695 552					

Рыночная стоимость единого объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, составляет **41 272 703 (Сорок один миллион двести семьдесят две тысячи семьсот три) рубля.**

Таблица 116. - Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

№ п/п	№ столбца	1	2	3	4	5	6
1	PV	C2016	C2017	C2018	C2019	C2020	Сумма ДДП
2	ЧОД, руб.	303458	315596	328220	341349	355003	
3	Ставка дисконтирования	0,133	0,133	0,133	0,133	0,133	
4	ДДП	267871	245916	225761	207257	190270	1137075
5	Денежный поток в постпрогнозный период	369203					
6	Ставка капитализации для реверсии	0,134					
7	Стоимости предприятия на конец прогнозного периода (п.5/п.6)	2747092					
8	Дисконтный множитель $1/((1+p.3)^5)$	0,536					
9	Настоящая стоимость будущей суммы денег (п.7*п.8)	1472350					
10	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб. (п.9 + столб.6)	2 609 425					

Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, полученная в рамках доходного подхода, составляет **2 609 425 (Два миллиона шестьсот девять тысяч четыреста двадцать пять) рублей.**

12. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки были применены сравнительный, доходный и затратный подходы, давшие следующие результаты:

Таблица 117. - Обобщение результатов, полученных разными подходами

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Единый объект оценки (база + земельные участки)	39 597 291	41 782 403	41 272 703
Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26	Не применялся	2 820 138	2 609 425
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе	524 124	Не применялся	Не применялся

В соответствии с пунктом 25 раздела IV Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для расчёта весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдём сумму баллов каждого подхода;
- найдём сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдём расчётный вес данного подхода в процентах.

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

- на основе округлённых весов рассчитаем обобщённую стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округлённый вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

Обоснование выбора использованных весов

Затратный подход: преимуществом затратного подхода является то, что в процессе его реализации используется достаточно точная и достоверная информация по затратам на строительство, которая берется из сборников Укрупненных показателей стоимости строительства. Поэтому данному подходу присваивается вес 0,33.

Доходный подход: стоимость, согласно этому подходу, измеряется способностью объекта создавать доход. При использовании доходного подхода выгоды от эксплуатации Объекта сопоставляются со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (собственность, аренда, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном порядке каждому объекту экономико-эксплуатационными особенностями и характеристиками.

Преимущество данного подхода заключается в том, что он в наибольшей степени учитывает инвестиционные мотивы потенциального покупателя, поскольку осведомлённый покупатель, действующий на рынке, скорее согласится заплатить за право присвоения будущих доходов, чем

компенсировать владельцу затраты, понесённые при создании объекта. Данному подходу присваивается вес 0,33.

Сравнительный подход: сравнительный подход к оценке использует реальную рыночную информацию и учитывает рыночную конъюнктуру, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого объекта. Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации по сделкам купли-продажи. Данному подходу присваивается вес 0,33.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 118. - Согласование результатов для единого объекта оценки (база + земельный участок)

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Величина ориентира, руб.	39 597 291	41 782 403	41 272 703
Критерий	Баллы		
Достоверность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5	5	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	5	5
Итого сумма баллов для данного подхода	20	20	20
Подход применялся?	ДА	ДА	ДА
Сумма баллов	60		
Вес подхода, проц.	0,33	0,33	0,33
Средневзвешенная цена, руб.	13199097	13927468	13757568
Согласованная величина стоимости, руб.	40 884 132		
Согласованная величина стоимости, с учетом округления, руб.	41 000 000		

Таблица 119. - Согласование результатов для объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Величина ориентира, руб.	0	2 820 138	2 609 425
Критерий	Баллы		
Достоверность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	5	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	5	5
Итого сумма баллов для данного подхода	0	20	20
Подход применялся?	НЕТ	ДА	ДА
Сумма баллов	40		
Вес подхода, проц.	0,00	0,50	0,50
Средневзвешенная цена, руб.	0	1410069	1304713
Согласованная величина стоимости, руб.	2 714 782		
Согласованная величина стоимости, с учетом округления, руб.	2 700 000		

Поскольку для оценки земельных участков применялся только один метод (метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется, а итоговая величина стоимости получается путем округления.

Расчет рыночных стоимостей объектов оценки производился путем выделения долей из рассчитанной общего рыночной стоимости в рамках доходного подхода.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **14 января 2017 года:**

Общая рыночная стоимость объектов оценки составляет **44 224 000 (Сорок четыре миллиона двести двадцать четыре тысячи) рублей**, в том числе:

Рыночная стоимость единого объекта оценки составляет 41 000 000 (Сорок один миллион) рублей, в том числе:

– Рыночная стоимость объекта оценки: Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26, составляет **4 808 000 (Четыре миллиона восемьсот восемь тысяч) рублей**.

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **541 000 (Пятьсот сорок одна тысяча) рублей**.

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **5 323 000 (Пять миллионов триста двадцать три тысячи) рублей**.

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **3 060 000 (Три миллиона шестьдесят тысяч) рублей**.

– Рыночная стоимость объекта оценки: Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **4 720 000 (Четыре миллиона семьсот двадцать тысяч) рублей**.

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **779 000 (Семьсот семьдесят девять тысяч) рублей**.

– Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **8 626 000 (Восемь миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей**.

– Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **227 000 (Двести двадцать семь тысяч) рублей**.

– Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **12 916 000 (Двенадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч) рублей**.

Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет 2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, составляет 524 000 (Пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Настоящим, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчёт Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчёте, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчёте.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчёт подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлечённый для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчёте, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключённому договору.

Все участники составления отчёта имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности “эксперт по оценке имущества”, утверждённым Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» _____ / Галкина А. А./

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **14 января 2017 года:**

Общая рыночная стоимость объектов оценки составляет **44 224 000 (Сорок четыре миллиона двести двадцать четыре тысячи) рублей**, в том числе:

Рыночная стоимость единого объекта оценки составляет 41 000 000 (Сорок один миллион) рублей, в том числе:

– Рыночная стоимость объекта оценки: Двухэтажное кирпичное здание – административное здание, назначение: нежилое, этажность – 2, общая площадь 428 кв.м., инв.№3817, лит. А, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д. 26, составляет **4 808 000 (Четыре миллиона восемьсот восемь тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – проходная будка: назначение – нежилое: площадь – 48,2 кв.м.; инвентарный номер – 3817; литер – Б; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **541 000 (Пятьсот сорок одна тысяча) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями – стоянка на 20 автомашин, назначение: нежилое, этажность – 1, общая площадь 765,7 кв.м., инв.№ 3817, лит. В, В1, В2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **5 323 000 (Пять миллионов триста двадцать три тысячи) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристроями – гараж, назначение: нежилое, общая площадь 440,1 кв.м., инв.№ 3817, лит. Г, Г1, Г2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **3 060 000 (Три миллиона шестьдесят тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Двухэтажное здание из бетонных блоков – ремонтно – механические мастерские, назначение: нежилое, общая площадь 679 кв.м., инв.№ 3817, лит. Д, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **4 720 000 (Четыре миллиона семьсот двадцать тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материально – технический склад, назначение: нежилое, общая площадь 112 кв.м., инв.№ 3817, лит. Е; этажность – 1, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **779 000 (Семьсот семьдесят девять тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 8 410 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **8 626 000 (Восемь миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 221 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **227 000 (Двести двадцать семь тысяч) рублей.**

– Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общая площадь 12 592 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **12 916 000 (Двенадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26, составляет **2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, составляет **524 000 (Пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей.**

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

_____/Галкина А.А./

Контролер ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

_____/Меркулов М. Ю./

15. ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналоги земельных участков

Участок 51 сот. (промназначения) 4 000 000 ₽
№ 781270306, размещено 2 декабря в 09:17 397 (+2)

8 927 667-02-07
Написать сообщение

Агентство
Дамел-Ризлти
На Avito с июня 2013
Контактное лицо
Ольга Владимировна
Адрес
Чувашия, Новочебоксарск р-н Восточный, ул Промышленная

Площадь: 51 сот.
Адрес: Чувашия, Новочебоксарск, р-н Восточный, ул Промышленная
Скрыть карту

Площадь: 51 сот.
Адрес: Чувашия, Новочебоксарск, р-н Восточный, ул Промышленная
Скрыть карту

Земельный участок под строительство производственных объектов в г. Новочебоксарск по ул. Промышленной общей площадью 0,51 га – принадлежит физ. лицу на праве собственности. Развитая инфраструктура промышленной зоны, все коммуникации доступны. Рядом Чебоксарский трубный завод, Гидромонтаж, Чувашская автотранспортная компания. Хороший автомобильный заезд, в т.ч. для большегрузных машин

Похожие объявления

https://www.avito.ru/novocheboksarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot._promnaznacheniya_781270306

<http://cheboksary.doski.ru/prodetsya-svobodnaya-zemlya-na-territorii-predpriyatiya-msg671816.htm>

Продется свободная земля на территории предприятия

Выкопировка из плана ОАО "Текстильмаш"

Земельный участок S = 13094 кв. м.
 Земельный участок S = 14901 кв. м.
 Цена: 1000 руб./кв. м.
 Участки могут делиться, на данный момент разделены условно.
 Объекты находятся на территории ОАО «Текстильмаш».

Объявление № 671816
 Компания ОАО "Текстильмаш"
 Контакт Немцев Игорь Витальевич
 891765... показать номер
 Написать автору объявления
 Редактировать / удалить
 Поднять и закрепить
 В избранные объявления
 Поделиться

<http://cheboksary.doski.ru/prodetsya-svobodnaya-zemlya-na-territorii-predpriyatiya-msg671816.htm>

<http://ru.ners.ru/object/8217791.html>

Сделать "Премиум"

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ БИЗНЕСА В ЧЕБОКСАРАХ

Земельный участок производственного назначения в Чебоксарах

Цена: **6 000 000 руб.**

ID объявления: 8217791
 Дата размещения: 20 октября 2014
 Дата обновления: 22 декабря 2016

Регион: Чувашия
 Населенный пункт: г. Чебоксары
 Район: Калининский
 Адрес: проезд Машиностроителей, 1

Площадь: 0.39 Га

На территории машзавода продается свободный от построек земельный участок общей площадью 3868 м2 – собственность физ. лица, без обременений, залогов и других обязательств. Все необходимые для производства коммуникации - от завода, находятся рядом, доступны. Звезд к участку через общие ворота через пост охраны по дороге общего пользования.

Регистрация или вход

- Продажа земельных участков для бизнеса в Калининском районе
- Продажа складов, производственных помещений в Калининском районе
- Аренда складов, производственных помещений в Калининском районе
- Продажа земельных участков для бизнеса в Чебоксарах
- Продажа складов, производственных помещений в Чебоксарах
- Аренда складов, производственных помещений в Чебоксарах

Готовь награду!

Антон Братчиков
 г. Отрадный Самарской области
 Нужно: 1 220 718 рублей
 Диагноз: Остеосаркома

<http://ru.ners.ru/object/8217791.html>

☆ **Продам: Земельный участок в Новочеркасске**

Стоимость: **1600000 руб.** \$ 28 322 € 23 105

Общая площадь: **23 сот.**

Район, адрес: **Промышленная ул.**

Земельный участок под строительство производственных объектов в г. Новочеркасск по ул. Промышленной общей площадью 0,23 га – собственность физ. лица. Территория огорожена забором из профнастила, 70% покрытия земельного участка выполнено из бетона. На участке имеется некапитальное бытовое помещение. Получен градплан на строительство производственного здания. Все коммуникации рядом.

Город: **Новочеркасск**

21 декабря 2016 г в 08:40
объявление № И-8363437

[ОТВЕТИТЬ НА ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

Автор объявления:
Дамел-Ризлти
Ольга
ID: 2069820
зарегистрирована 28.06.2013
Телефон: [показать номер](#)
Skype: [damell.com](#)
E-mail: [damell_realty@mail.ru](#)
[все объявления автора](#)

Поделиться ссылкой на объявление:

[Поделиться...](#)

Постоянный адрес этого объявления:
<http://novocheb.barahla.net/realty/216/8363437.html>

[+ Дать объявление бесплатно](#)

<http://novocheb.barahla.net/realty/216/8363437.html>

Аналоги продажи единого объекта (база+земельный участок)

13 000 000 РУБ. Склад на продажу
 Базовый проезд 4, Ленинский, Чебоксары, Чувашия
 Ленинский

Компания:
Александр
 Размещает объявления: 6 лет
 Открыть другие объекты на продажу: 6
 Открыть другие объекты в аренду: 2
 Всего за 3 месяца: 2

8 937 951-10-21

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

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

13 000 000 РУБ. Склад на продажу
 Базовый проезд 4, Ленинский, Чебоксары, Чувашия
 Ленинский

Показать номер

В избранное

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
 46022

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем

Показать номер

Бывшая автоколонна 1312

Продано складские и производственные площадью 986 квадратов
 Отопление газовое, высота потолков 7 метров, 2 этажа. Земля 16 соток входит в стоимость.
 Место отличное, транспортная развязка
 Цена 13000 за квадрат

Создать заметку | Распечатать | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 13 000 000 РУБ. | Площадь: 986 м²
 Цена за м²: 13 185 РУБ. | Дата обновления объявления: 19/12/2016
 Тип: Коммерческая недвижимость | Дата публикации объявления: 12/07/2016
 Тип объекта: Склад | Номер в каталоге: 165427464

Расположение

Базовый проезд 4, Ленинский, Чебоксары, Чувашия
 Ленинский

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-cheboksary-165427464>

ru.ners.ru/object/18364509.html

Сервисы: Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. Импортировать закладки...

ners.ru Россия • Украина • За рубежом • Форум • Новости • Организации • Рейтинг • Реклама

Вид сделки: Продажа Тип недвижимости: Коммерческая недви... Страна, Регион: Чувашия Населенный пункт: Чебоксары Район города: Любой
 Тип объекта: Склад, производственн... Площадь: м2 Цена: руб.

Расширенный поиск **Найти**

Недвижимость России » Чувашия » Чебоксары » Купить склад, производственное помещение

Продажа склада, производственного помещения Лапсарский проезд

Сделать "Премиум"

склады, производственные помещения в чебоксарах / ПРОДАЖА

Производственная база в пром. зоне

Цена: **25 600 000 руб.** (16 431 руб. за кв. м.)

ID объявления: 18364509
 Дата размещения: 18 июня 2015
 Дата обновления: 22 декабря 2016

Регион: Чувашия
 Населенный пункт: г. Чебоксары
 Адрес: Лапсарский проезд

Тип объекта: **Склады, производственные помещения**
 Общая площадь: **1558 кв.м**

Рядом с ССК, до трассы 1 км, готовая база под любое производство или склад. Есть хорошо отделанные офисные помещения, бытовые комнаты, с/у и душ порядка 100 м2, 2012 года постройки (реконструкция), 2014-2015 утеплили все стены и крышу, окна пластиковые. Общая площадь 2000 м2 на собственном земельном участке 0,38 га в Чебоксарах, Высота до перекрытий - 6 м (в коньке - 9 м) Электричество - 800 кВт (два кабеля сечением 55 и 95 мм2) отопление, вода и канализация - центральные. Приточно-вытяжная вентиляция. Газ рядом. Есть пожарная и охранная сигнализация, телефон, интернет. Территория огорожена ж/б забором, заасфальтирована и охраняется, отдельный заезд, развернуться длинномер сможет. Хорошая транспортная и пешая доступность.

Подать объявление
 Регистрация или вход

- Продажа складов, производственных помещений в Чебоксарах
- Аренда складов, производственных помещений в Чебоксарах
- Продажа земельных участков для бизнеса в Чебоксарах

Где-то там!

Люда Скичко
 г. Вытегра Вологодской области
 Нужно: 1 672 000 рублей
 Диагноз: Саркома Юинга

Рядом с ССК, до трассы 1 км, готовая база под любое производство или склад. Есть хорошо отделанные офисные помещения, бытовые комнаты, с/у и душ порядка 100 м2, 2012 года постройки (реконструкция), 2014-2015 утеплили все стены и крышу, окна пластиковые. Общая площадь 2000 м2 на собственном земельном участке 0,38 га в Чебоксарах, Высота до перекрытий - 6 м (в коньке - 9 м) Электричество - 800 кВт (два кабеля сечением 55 и 95 мм2) отопление, вода и канализация - центральные. Приточно-вытяжная вентиляция. Газ рядом. Есть пожарная и охранная сигнализация, телефон, интернет. Территория огорожена ж/б забором, заасфальтирована и охраняется, отдельный заезд, развернуться длинномер сможет. Хорошая транспортная и пешая доступность. Возможна продажа двумя частями с отведением участка для эксплуатации

Диагноз: Саркома Юинга

Ольга Владимировна
 ООО
 +79276670207
 Написать письмо

Жалоба **Печать**

Войдите, чтобы управлять своим объявлением

<http://ru.ners.ru/object/18364509.html>

Продам: производственную базу в Чебоксарах

Стоимость: 70000000 руб. \$ 1 238 070 € 1 010 826

Общая площадь: 4784 кв.м.

Район, адрес: лапсарский проезд

Продам производственно-складской комплекс, земля 1,2 га, 4784 кв метра общей площади здания. Укомплектован необходимыми различными подъёмниками, грузоподъемными лифтами и кранами! Находится 600 м от МКАД, Чувашия, г. Чебоксары. Комплекс находится в рабочем состоянии, площади сдаются в аренду! Все центральные коммуникации.

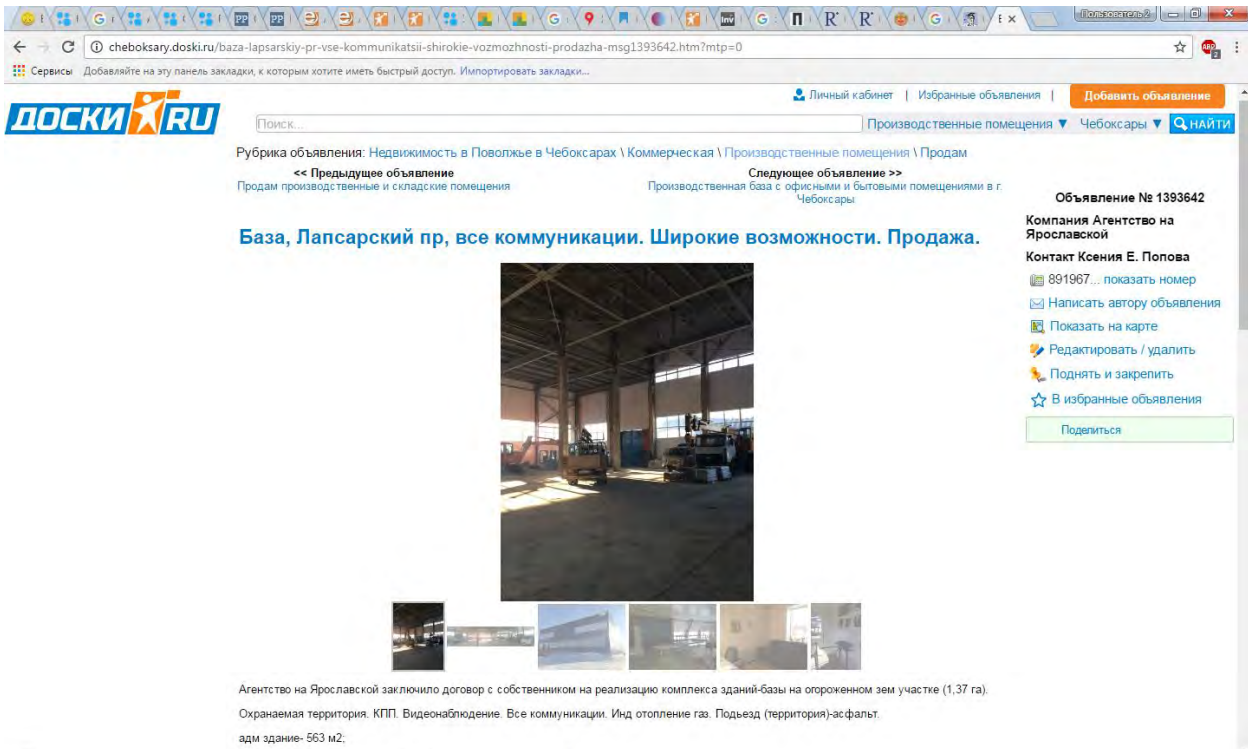
Город: Чебоксары

21 мая 2012 г в 09:38
объявление № Н-4014746

[ответить на объявление](#)

Автор объявления:
Николай Романов
ID: 315875
зарегистрирован 23.04.2010
Телефон: 8-926-676-91-62
E-mail: nromanov@inbox.ru
[все объявления автора](#)

<http://cheb.barahla.net/realty/218/4014746.html>



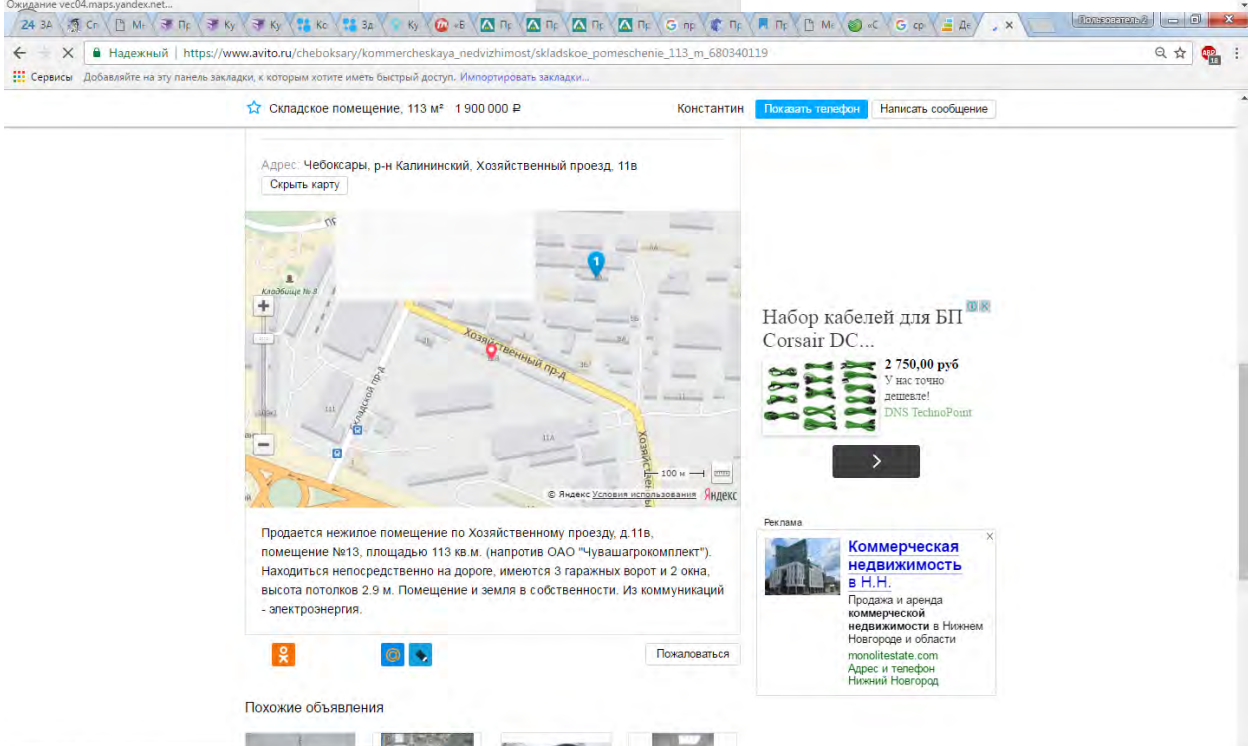
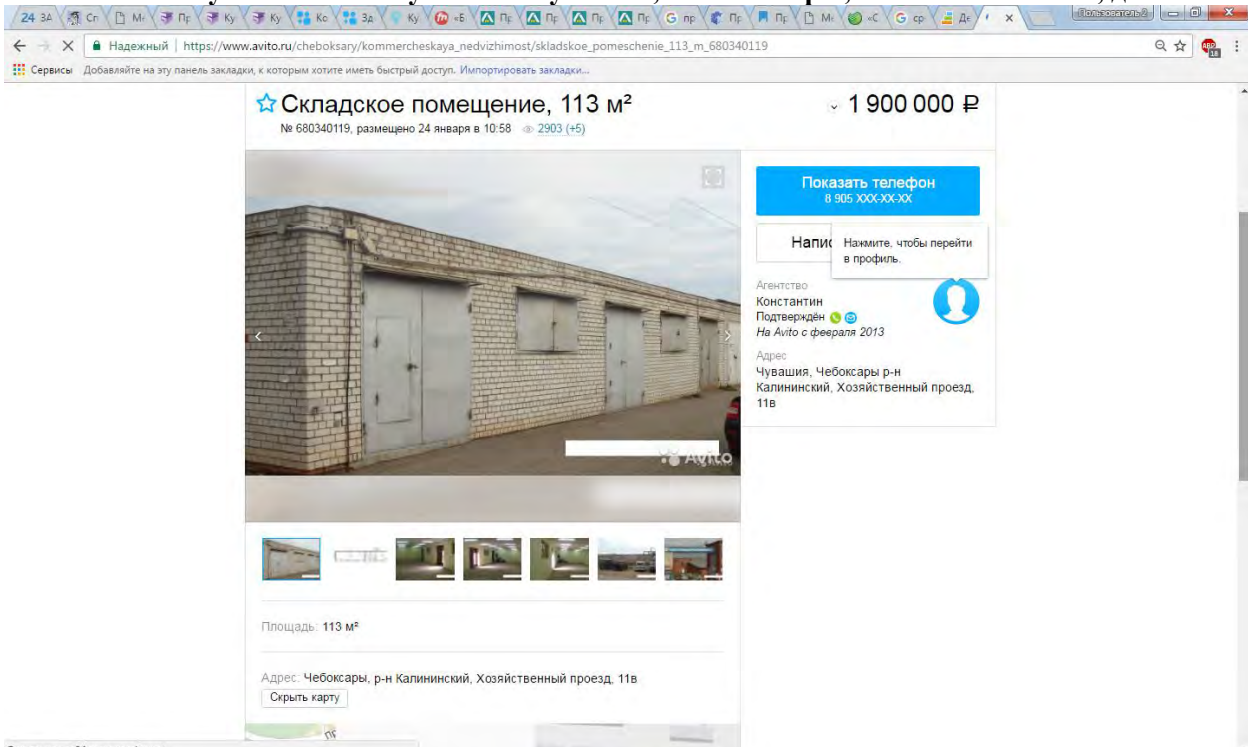
Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на реализацию комплекса зданий-базы на огороженном зем участке (1,37 га).
 Охраняемая территория. КПП. Видеонаблюдение. Все коммуникации. Инд отопление газ. Подъезд (территория)-асфальт.
 адм здание- 563 м2.

Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на реализацию комплекса зданий-базы на огороженном зем участке (1,37 га).
 Охраняемая территория. КПП. Видеонаблюдение. Все коммуникации. Инд отопление газ. Подъезд (территория)-асфальт.
 адм здание- 563 м2.
 проииз корпус с кран-балкой-1300 м2, высота поглков около 13 м;
 ангар теплый- 450 м2 с хол пристроем 120 м2 и теплым пристроем- 140 м2,
 проииз цех 984 м2.
 погр/разгрузочный модуль с кран-балкой 80 м2.
 крытый пандус для складирования/отгрузки- 300 м2.
 мастерская/овощехранилище- 142 м2.
 трансформаторная подстанция КТП 2х400 ква.
 автовесы- 60 т;
 операторская-20 м2;
 площадка с коловым краном 5 т — 60мх15м.
 КПП- 7,2 м2;
 Все корпуса отделаны, меблированы, ухожены. Клиентская парковка – у входа.
 Есть возможность возведения допнительный строений.
 Видео: <http://www.youtube.com/watch?v=KltuBNrNLok&feature=youtu.be>
 Продажа по цене собственника 50 000 000 руб.
 Также есть возможность сдачи в аренду полностью/частично.
 Окончательные условия – в переговорном процессе.
 Фото и информация в объявлении — реальные!
 Тел 62-06-05, 89877609581
 Александр 89276689803
 Эл. почта: house.group.cheboksary@gmail.com
 Адрес агентства г. Чебоксары, Центр, ул. Ярославская дом 34 офис 4 (рядом с Чувашским Национальным Конгрессом, вход — с проезжей части)
 Время работы с 9.00 до 18.00 по будням.

Площадь 13993 м²
 Адрес Чувашская Республика, Чебоксары, Лапсарский проезд, 15
 Цена 50 000 000 RUB

<http://cheboksary.doski.ru/baza-lapsarskiy-pr-vse-kommunikatsii-shirokie-vozmozhnosti-prodazha-msg1393642.htm?mtp=0>

Аналоги продажи для объекта оценки: Одноэтажное кирпичное здание – материальный склад; назначение – нежилое, площадь 243,7 кв.м.; инвентарный номер – 3817; этажность – 1; адрес: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26



https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_113_m_680340119

13 200 000 РУБ. Производство на продажу
 текстильщиков ул, 8к16, Калининский, Чебоксары, Чувашия
 Калининский

★ В избранное

Частное лицо: ?
Владимир
 Размещает объявления: 3 года 10 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 2
 Всего за 3 месяца: 3

Показать номер

Связаться с владельцем

Показать номер

Производственное помещение, 1100 м²

13 200 000 РУБ. Производство на продажу
 текстильщиков ул, 8к16, Калининский, Чебоксары, Чувашия
 Калининский

Показать номер

★ В избранное

Связаться с владельцем

Показать номер

Производственное помещение, 1100 м²

В центре города продается(сдается в аренду)производственные помещения от 1100 до 3700 кв.м. Здание 1 этажное, кирпичное - высота потолка 6 метров, бетонные полы. Прекрасно подходит под складское помещение. Имеются все коммуникации, транспортные ворота. Помещение 1100 кв м. продается вместе с арендатором (готовый арендный бизнес). Рассматриваю вариант аренды(120 руб за кв.м.), продажи частями, аренду с правом выкупа.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 13 200 000 РУБ.	Площадь: 1100 м ²
Цена за м ² : 12 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 18/01/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 10/03/2016
Тип объекта: Производство	Номер в каталоге: 151405686

Расположение

текстильщиков ул, 8к16, Калининский, Чебоксары, Чувашия


<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-cheboksary-151405686>

24 За Сл Мл Пл Ку Ку Кс Зд Ку «Б Пл Пл Пл лр Пл Пл Мл «С ср Де x Пользователь

chuvashiya.doski.ru/novocheboksarsk/prodam-odnoetazhnoe-zdanie-v-novocheboksarske-90m2-msg187912.htm?mtp=0&plc=1780_1781

Сервисы Добавьте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. Импортировать закладки...

Продам одноэтажное здание в Новочебоксарске 90 м²



Объявление № 187912
893737... показать номер
Написать автору объявления
Редактировать / удалить
Поднять и закрепить
В избранные объявления
Поделиться

Продам одноэтажное здание в Новочебоксарске 90 м². Имеется подвальное помещение 80 м². Под производство, склад, СТО и т.п. Удобные подъездные пути, большая парковка. Собственник. тел. 89373712880 Надежда Григорьевна.

Площадь 90 м²
Цена 1 000 000 РУБ
Дата объявления 25.04.2011

Похожие бесплатные объявления на сайте:

- Продажа производственных зданий. Продается отдельно стоящее 4-х этажное производственно-административное здание в г. Канаш Чувашской республики. Общая площадь 1130 кв. м. Подойдет для ...
- Продам производственное здание. Административное отдельно стоящее 4-х этажное здание в городе Канаш, ул. Пушкина 8. Общая площадь 1130 кв. м. Отдельно подойдет для гостиницы, кафе, пе...

http://chuvashiya.doski.ru/novocheboksarsk/prodam-odnoetazhnoe-zdanie-v-novocheboksarske-90m2-msg187912.htm?mtp=0&plc=1780_1781

Аренда офисных помещений

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The title is "Офис 200 м²" with a price of "86 200 Р/мес.". The listing includes a large photograph of a modern office building with a red and grey facade, surrounded by greenery. To the right of the photo are buttons for "Показать телефон" (8 843 XXX-XX-XX) and "Написать сообщение". Below the photo, the text identifies the agency as "ОАО «РЖД»" and the contact person as "Алексей Николаевич Яшин". The address is "Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, Ишлейский". A smaller photo gallery is visible below the main image, and a text box indicates "1883 объявления агентства".

This screenshot shows the same Avito listing, but with a map view of the location. The map is a satellite-style map from Yandex, showing the office building's location in Cheboksary, Chuvashia, near the intersection of Ишлейский пр-д and Бунарское ш. A red pin marks the building's location. Below the map, a text box states: "Объект находится на охраняемой территории Грузового двора Чебоксары (6км)". There are navigation controls for the map, including a "Пожаловаться" button. An advertisement for "Коммерческая недвижимость в Н.Н." is visible in the bottom right corner.

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_200_m_860334138

Офисное помещение, 11 м²
№ 746641439, размещено 10 декабря в 14:26 1225 (+5)

5 000 Р/мес.
Без залога

8 952 313-20-64

Написать сообщение

Арендодатель
Александр
На Avito с января 2016

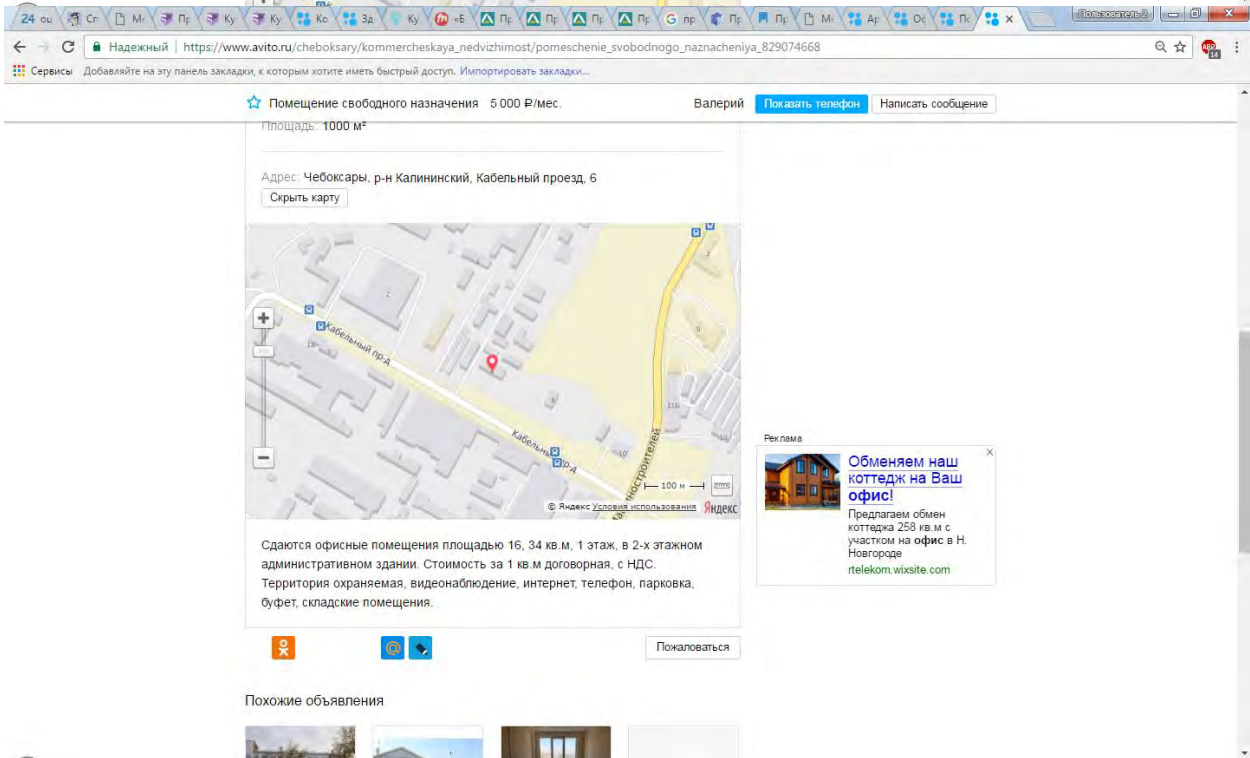
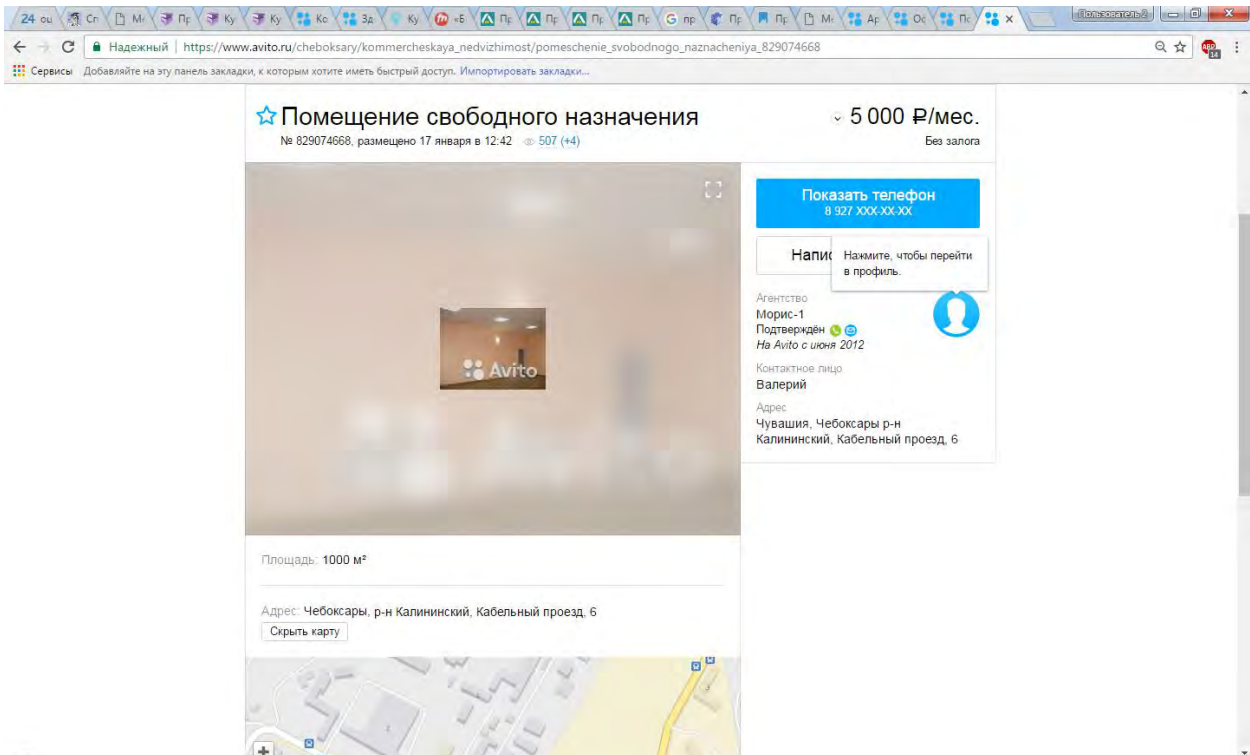
Адрес
Чувашия, Чебоксары р-н Московский,
Гражданская ул. 75

Площадь: 11 м²

Адрес: Чебоксары, р-н Московский, Гражданская ул. 75

Сдаю в аренду офисное помещение от 12 до 39 м², по цене от 400 руб/кв. м. с учетом коммунальных услуг. Хороший косметический ремонт, в здании интернет от 2 провайдеров, видеонаблюдение, круглосуточная охрана, большая просторная автопарковка, телефон, пожарная и охранный сигнализации. Первая линия В шаговой доступности от остановок общественного транспорта и магазинов. Подробности по телефону.

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_11_m_746641439



https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_829074668

Аренда производственно – складских помещений

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_823251491

Сервисы Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. Импортить закладки...


★ Помещение свободного назначения, 350 м² № 823251491, размещено 12 декабря в 12:03 577 (+4) 87 500 Р/мес. Без залога

8 927 667-11-12

Написать сообщение

Арендодатель: Денис На Avito с апреля 2015

Адрес: Чувашия, Чебоксары р-н Московский, ул. Ломоносова, д. 2



Площадь: 350 м²

Адрес: Чебоксары, р-н Московский, ул. Ломоносова, д. 2 Скрыть карту


https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_823251491

Сервисы Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. Импортить закладки...

★ Помещение свободного назначения, 350 м² 87 500 Р/мес. Денис 8 927 667-11-12 Написать сообщение

Площадь: 350 м²

Адрес: Чебоксары, р-н Московский, ул. Ломоносова, д. 2 Скрыть карту



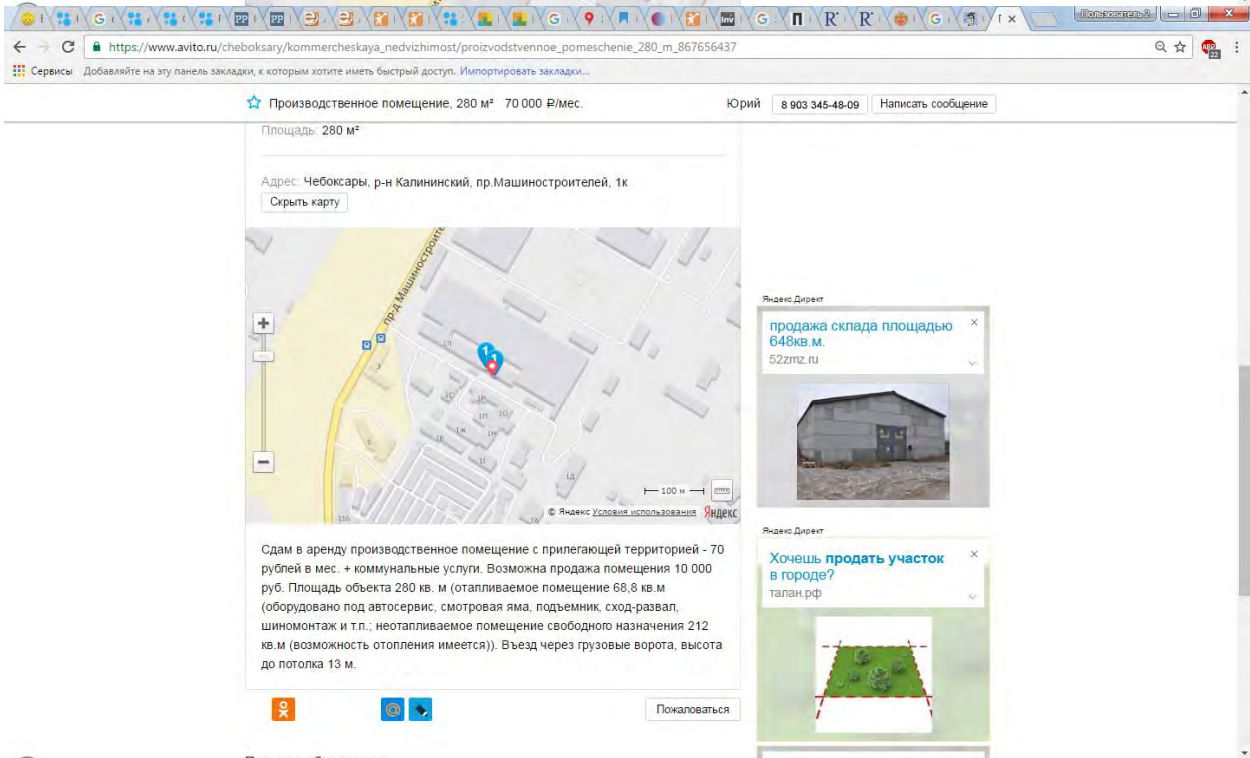
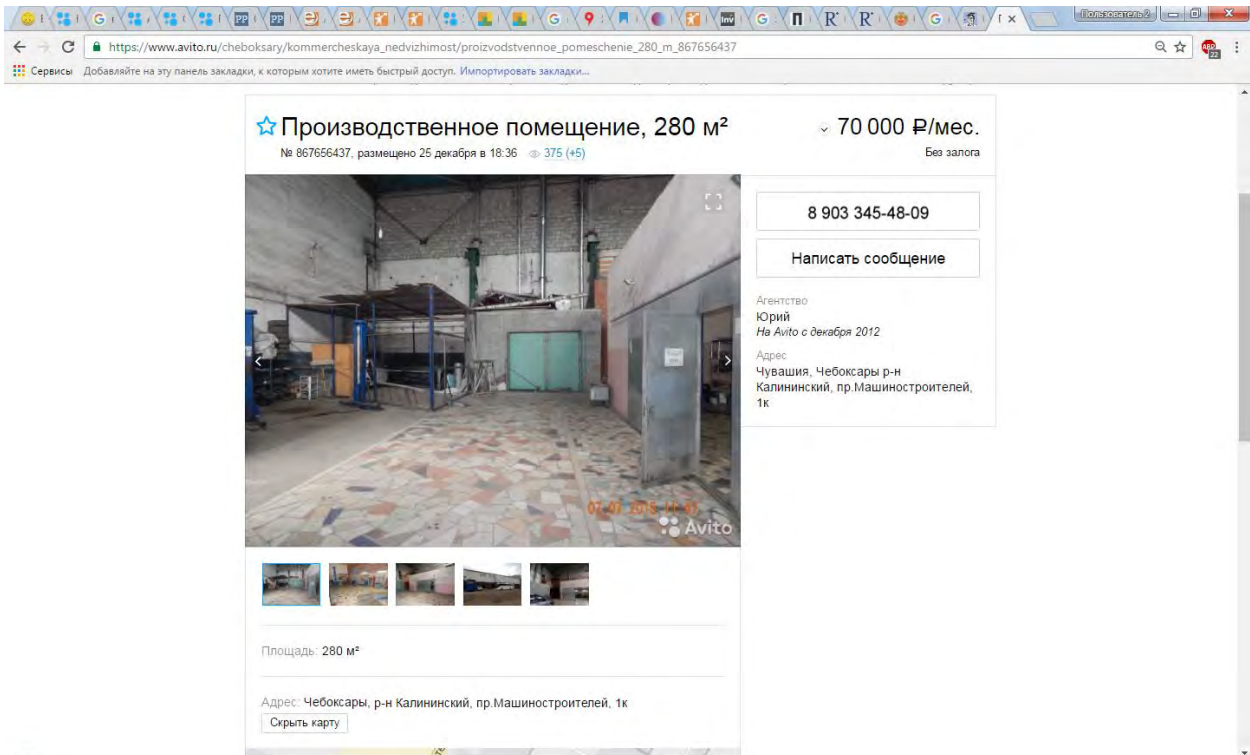
Сдается в аренду теплое помещение под производство и склад площадью 350 кв.м. Помещение расположено на первом этаже. Имеется возможность заезда грузового транспорта. Имеются парковочные места. Рядом остановка общественного транспорта. В стоимость аренды не включены коммунальные расходы (электроэнергии, вода, отопление).

Пожаловаться

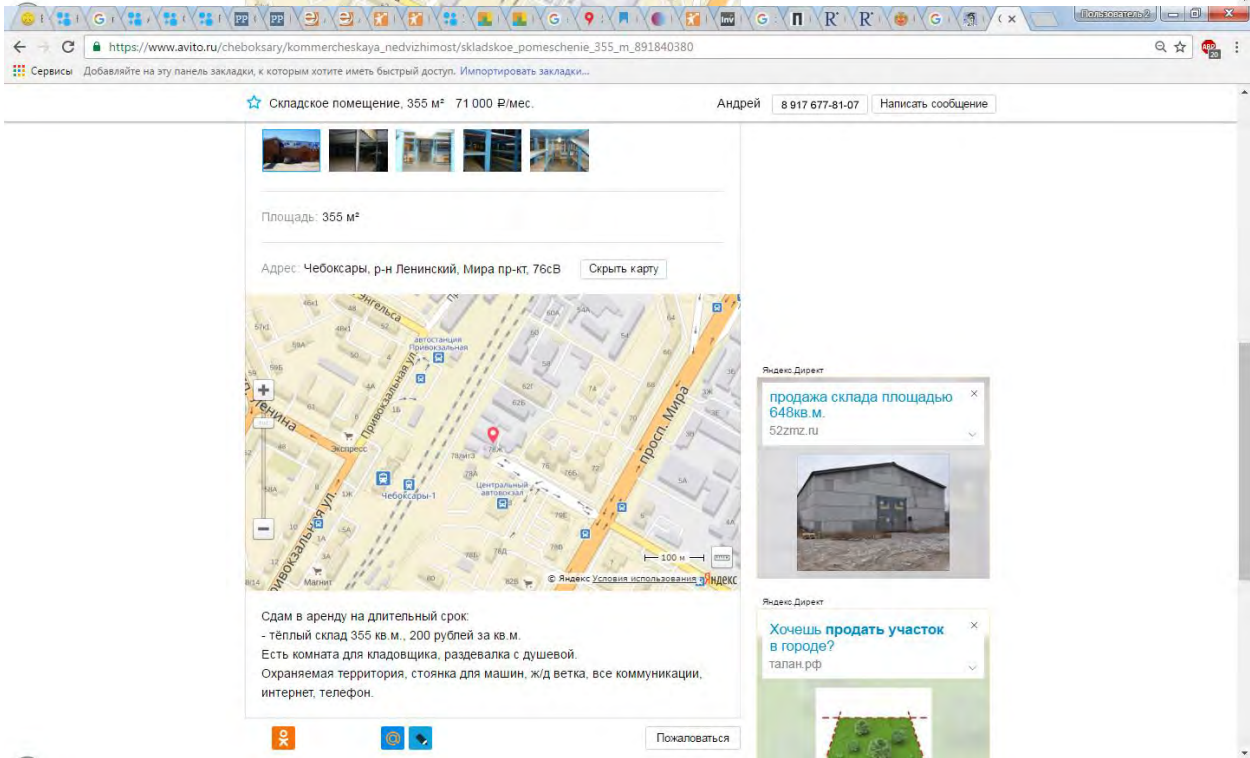
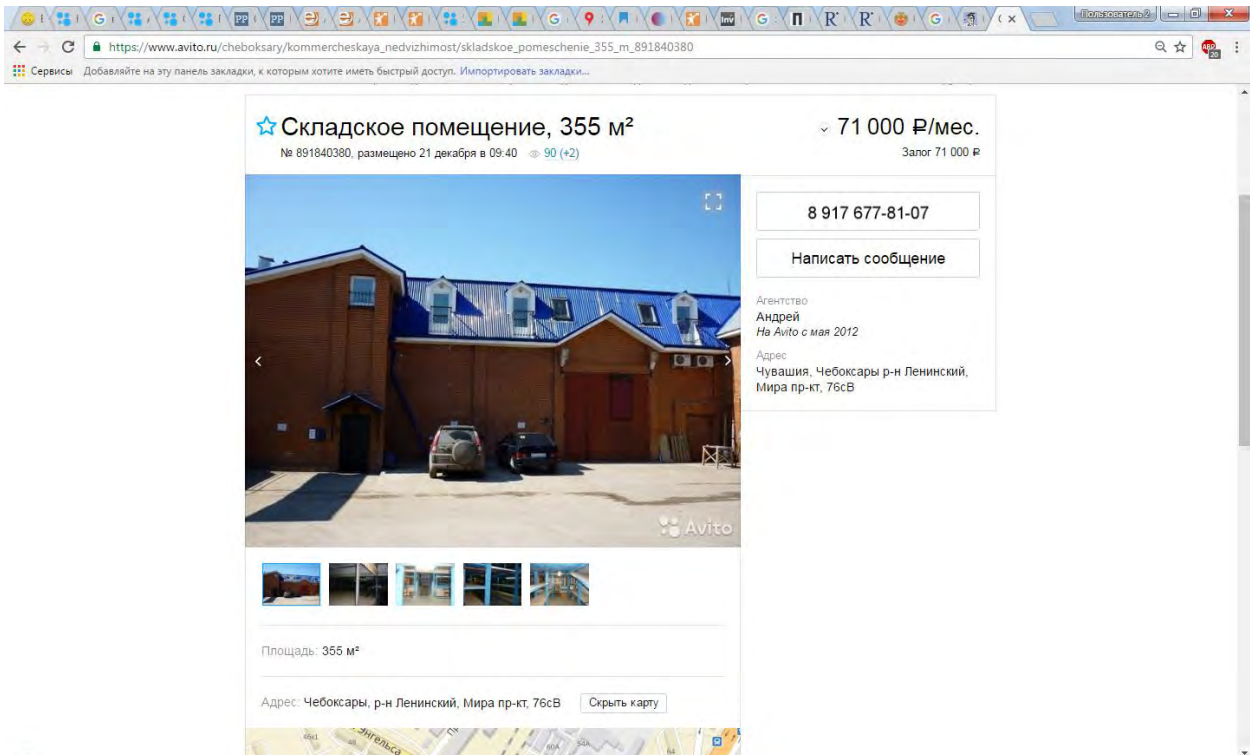
Похожие объявления

- Участки под жилое строительство ntkvadrat.ru
- Нужно снять помещение свободного vash-office.nnov.ru

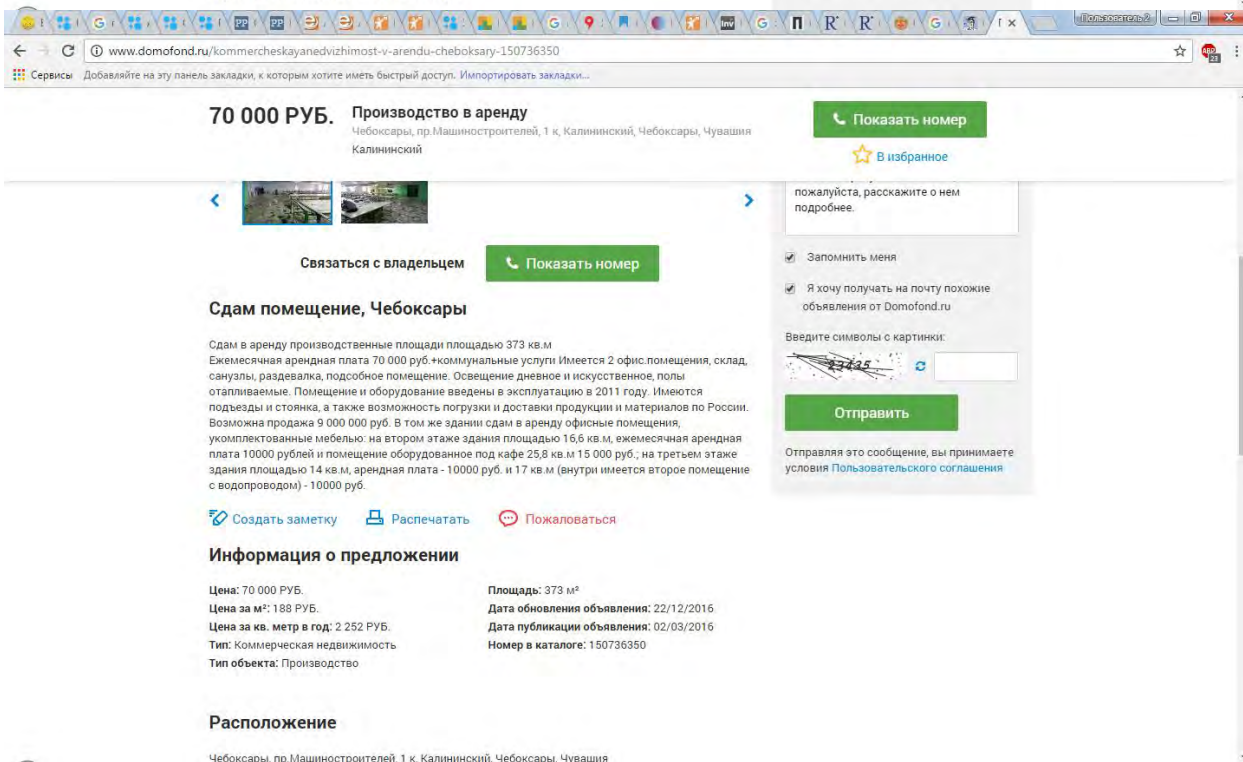
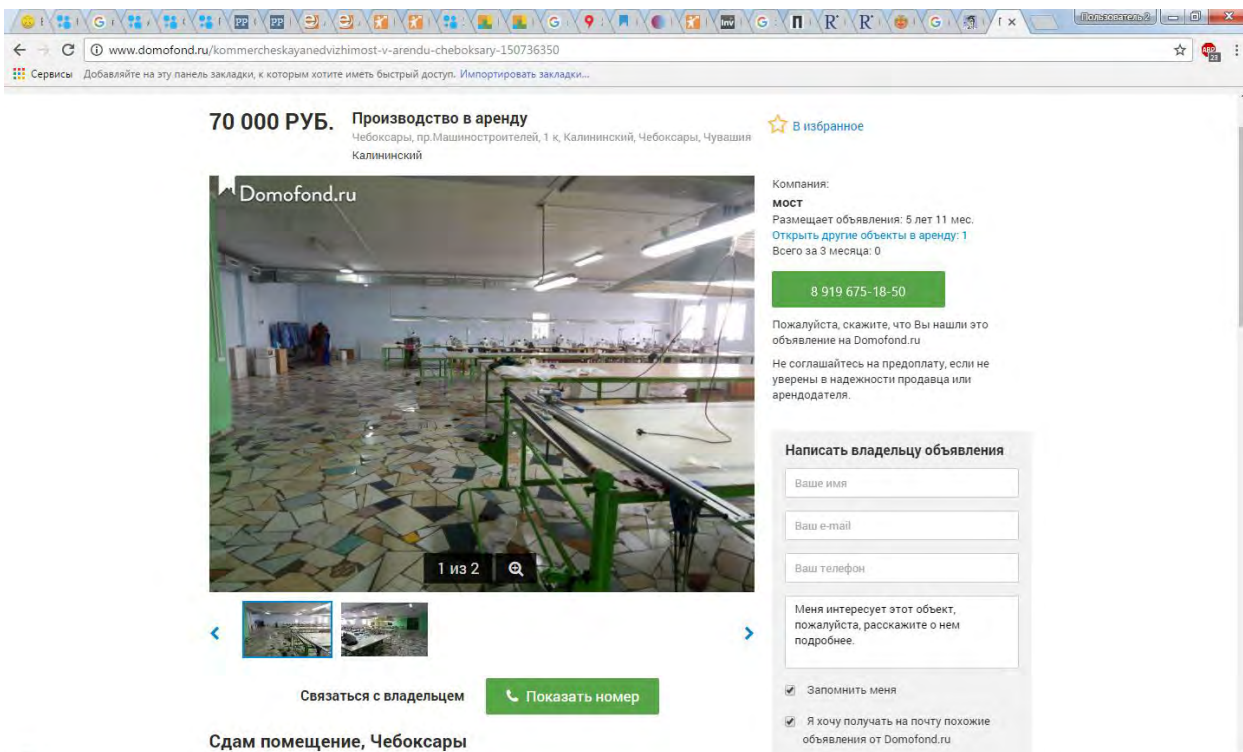
https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_823251491



https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_280_m_867656437



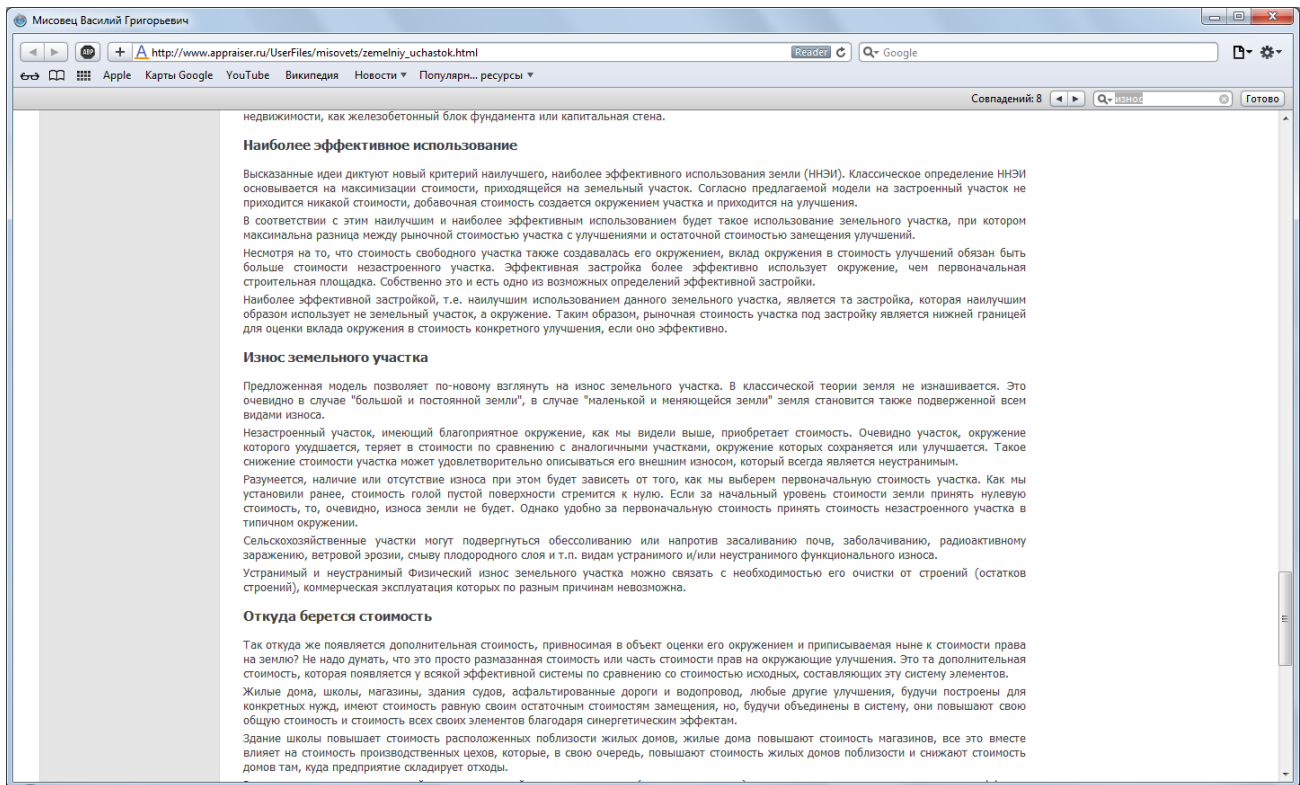
https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_355_m_891840380



<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-cheboksary-150736350>

Используемая в расчётах информация


Информация об износе и устаревания земельного участка



http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnij_uchastok.html

15.2 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

**КОПИЯ
ВЕРНА**


Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков


«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Бабичевой Надежды Николаевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____
Некоммерческое
партнерство «Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 51

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
«28» июня 2007 г. за № 0001

Адрес: _____
Федеральной регистрационной службы _____
(подпись) *С.В. Васильев*
(инициалы, фамилия)
12 июля 2007 г.
(дата)

 М.П.



ВЫПИСКА

из реестра членов Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

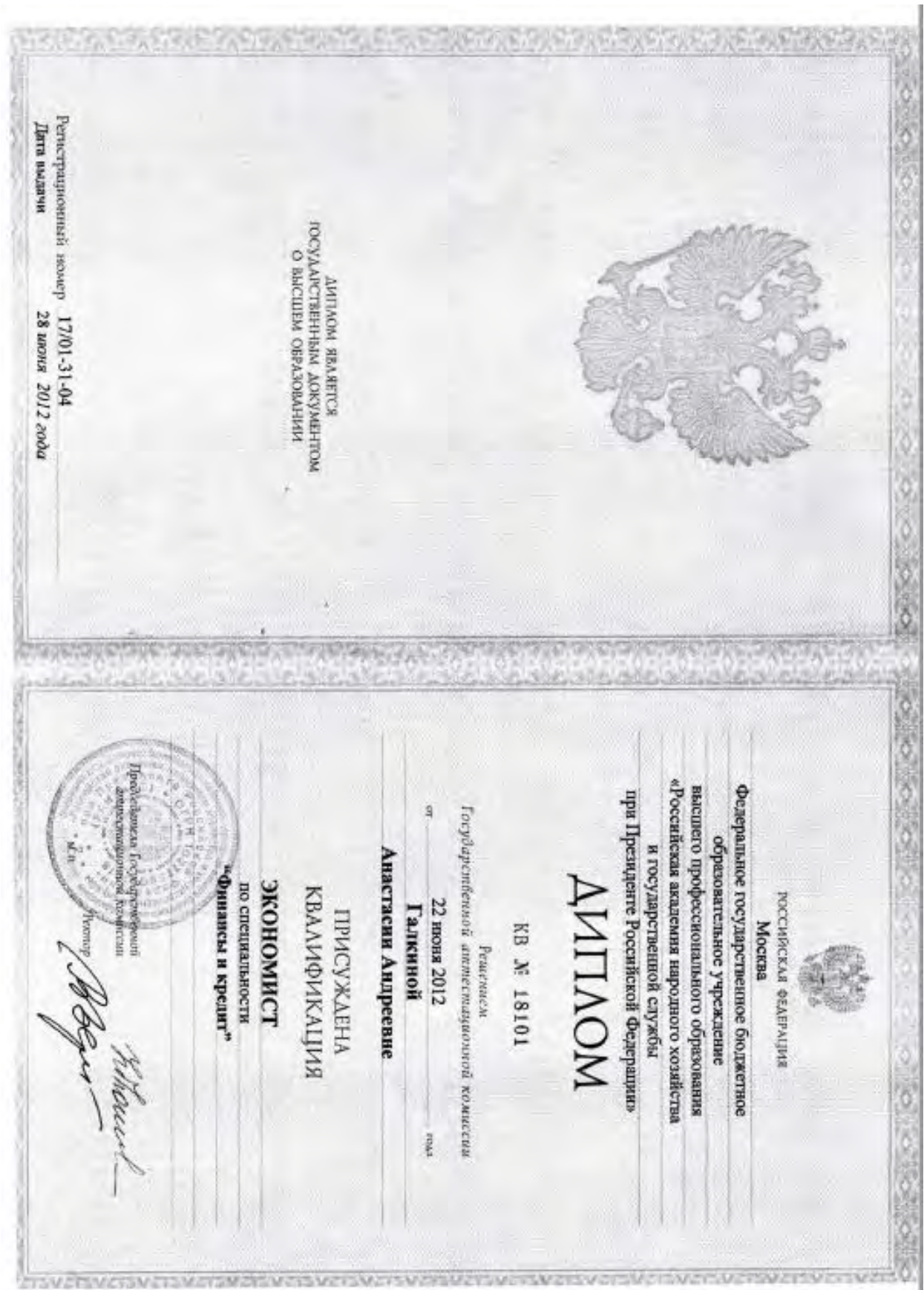
Дата выдачи: 28.02.2008г.

Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» является членом Некоммерческого партнёрства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», дата приёма в члены – «23» марта 2006 г., свидетельство о членстве № 835.

Генеральный директор НП «СМАО»



И.А. Шевцова





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Галкиной Анастасии Андреевны

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

о том, что Галкина Анастасия Андреевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009260

« 24 » ноября 2014г.

Дата выдачи « 24 » ноября 2014г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова
С.А. Табакова

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-542-054156/16

«01» сентября 2016 год

Нижегородская область (г. Выкса)

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»**
Юридический адрес: Россия, 603155, г. Нижний Новгород, ул. Б. Печерская, д. 45а, оф. 4.
ИНН: 5262103556
Телефон: (831) 439-12-35, факс: (831) 439-12-35
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Лыжниковая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «ИНГОССТРАХ» в Нижегородской области (г. Выкса)
Россия, 607080, Нижегородская область, г. Выкса, пл. Октябрьской Революции, 1.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее - Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выдогоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с ишением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является неисполнение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение 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.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии и компенсации убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом акт предъявления имущественной претензии признается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования и возмещенный убытки или исконно заявленная, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

Страхователь

1

Страховщик

	<p>5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту нематериальных дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
6. ТРЕТЬИ ЛИЦА	<p>6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p> <p>6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;</p> <p>6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>
7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	<p>7.1. С «22» сентября 2016 года по «21» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.</p> <p>7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страховщиком (или наступившим страховым случаем) в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока страховой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непредвиденные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.</p>
8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	<p>8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии) ставшие следствием непредвиденных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «22» октября 2002 года.</p>
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:</p> <p>9.1.1. Убытки, причиняемые имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, понесло или должно будет понести для восстановления нарушенного права, утраты или повреждения имущества Третьего лица (реальный ущерб), и тот же или ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате снижения стоимости объекта оценки;</p> <p>9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по увеличению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;</p> <p>9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;</p> <p>9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила;</p> <p>9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленной по настоящему Договору.</p>
10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	<p>10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.</p> <p>10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и отнесение объектов оценки к категории стоимости.</p>
11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):	<p>11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 25 000 000,00 (Двадцать пять миллионов и 00/100) рублей.</p> <p>11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.</p>
12. ФРАНШИЗА:	<p>12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.</p>
13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>13.1. Страховая премия устанавливается в размере 15 900,00 (Пятнадцать тысяч девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» сентября 2016 года.</p> <p>13.2. При неуплате страховой премии и срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не имеет каких-либо правовых последствий для его сторон.</p>
14. ЮРИСДИКЦИЯ:	<p>14.1. Российская Федерация</p>

Страхователь

2

Страховщик

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения и условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления поправок к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

От Страхователя:  Васильков М. Н.

Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Морозов Д. А.
Главный специалист отдела неимущественных рисков филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области (г. Выкса), действующий на основании доверенности № 141 от 01.09.2015г.



Страхователь

1

Страховщик

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-069531/16**

«31» октября 2016 г.

г. Выкса Нижегородской области

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Галкина Анастасия Андреевна**
Россия, г. Н. Новгород, ул. Строкина, д. 11, кв. 60
Паспортные данные: серия 2210, номер 658070, выдан ОУФМС России по Нижегородской обл. в Автозаводском р-не гор. Нижнего Новгорода, 25.11.2010 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «17» ноября 2016 года по «16» ноября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **3 300 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.11.2016 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Галкина А.А.

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Дубинин А.В.



Главный специалист отдела страхования имущества физлица СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области (г. Выкса), на основании Доверенности № 25 от 13 октября 2016 года

15.3 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



Управление Федеральной регистрационной службы
по Чувашской Республике
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи "20" 03 2007 года

Документы-основания: Договор №11/10 купли-продажи недвижимого имущества от 12.02.2007г;

Субъект права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227, зарегистрировано: 26.07.2006г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода, КПП 526001001; адрес (место нахождения): Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Черниговская, д.11.

Вид права: Собственность

Объект права: одноэтажное кирпичное здание - материальный склад; назначение - нежилое; площадь - 243,7 кв.м.; инвентарный номер - 3817; литер - Ж; этажность - 1; адрес: Чувашская Республика, г.Чебоксары, Индеевское шоссе, д.26

Кадастровый (или условный) номер объекта: 21:01:02:0000:3817/Ж

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" марта 2007 года сделана запись регистрации № 21-21-01/012/2007-365

Государственный регистратор Николаева О. В.



Серия 21 АА № 230088 *


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "28" августа 2014 года

Документы-основания: • Договор №238-ЛЮ купли-продажи земельного участка от 16.01.2009г.
• Соглашение от 21.02.2014г. об образовании земельных участков между собственниками земельного участка путем его разделения

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН 5260176245, ОГРН 1065260104227, зарегистрировано: 26.07.2006г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Нижегородскому району г.Нижнего Новгорода, КПП 526001001; адрес (место нахождения): Россия, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Черниговская, д.11

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания, общая площадь 361 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика - Чувашия, г.Чебоксары, Ишлейское шоссе

Кадастровый (или условный) номер: 21:01:021:102:103

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2014 года сделана запись регистрации № 21-21-01/198/2014-020

ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА

Регистратор Матякина А. А. М.П. 

21 АБ 152932 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 04.03.2010

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____ 3817

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение _____ 1 (первый)

1.3. Общая площадь помещения _____ 243,70

1.4. Адрес (местоположение).

Субъект Российской Федерации	<u>Чувашская Республика</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Иилейское</u>
Номер дома	<u>26 (двадцать шесть)</u>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<u>Ж</u>	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения _____ нежилое
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____ М/№ 3,5-9

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание: _____

1.11. Муниципальное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда» города Чебоксары, аккредитация №000188 от 14.07.2006г.
(наименование органа или организации)

Исполнитель: техник - инвентаризатор _____ И.Г. Орлова
(полное наименование должности) (инициалы, фамилия)

Проверил: Начальник ОТИ _____ В. А. Зуйкова
(полное наименование должности) (инициалы, фамилия)

Директор (гл. инженер) МУП «БТИ и ГДЖФ» _____ М. З. Зиннуров
(полное наименование должности) (инициалы, фамилия)



М.П.

2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов 2

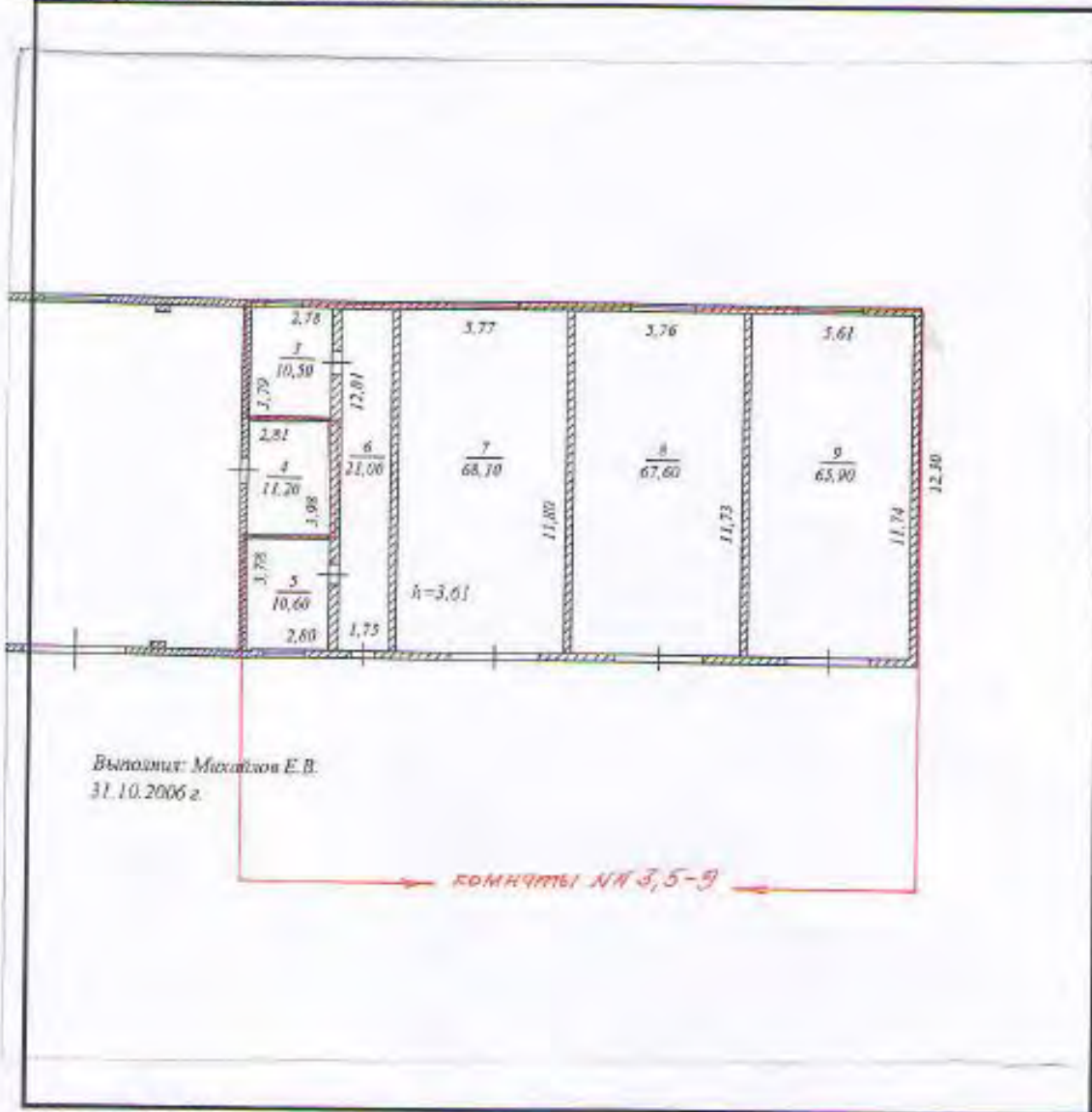
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

3817

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 200

Исполнитель: техник - инвентаризатор
(подпись наименование должности)

Проверил: Начальник ОТИ
(подпись наименование должности)

Директор (гл. инженер) МУП «БТИ и ГИФ»
(подпись наименование должности)



(подпись)

(подпись)

(подпись)

И.Г. Орлова
(инициалы, фамилия)

В. А. Зуйкова
(И. В. Фартученко)
(инициал, фамилия)

М. З. Зинуров
(И. П. Вершинина)
(инициал, фамилия)

Российская Федерация
Государственный комитет Российской Федерации по
строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Муниципальное унитарное предприятие
«Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда»

Чувашская Республика, город Чебоксары
район города Ленинский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект недвижимости (техническая характеристика объекта) часть
одноэтажного кирпичного здания (литера Ж).

наименование (по документам) одноэтажное кирпичное здание –
материальный склад.

назначение объекта недвижимости нежилое

по Ишлейскому шоссе

дом № 26 (двадцать шесть)

Инвентарный № 3817

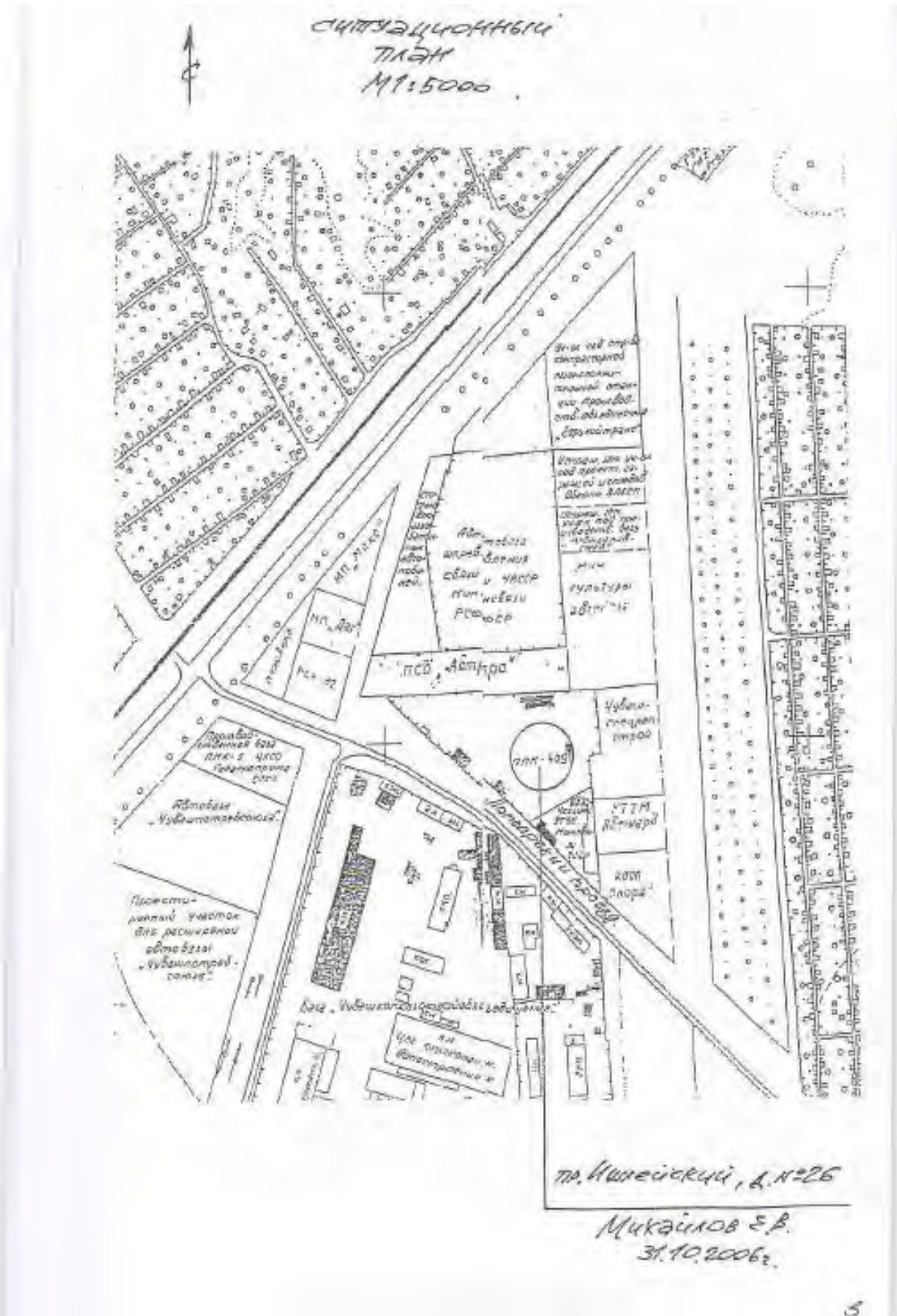
Реестровый № 19409

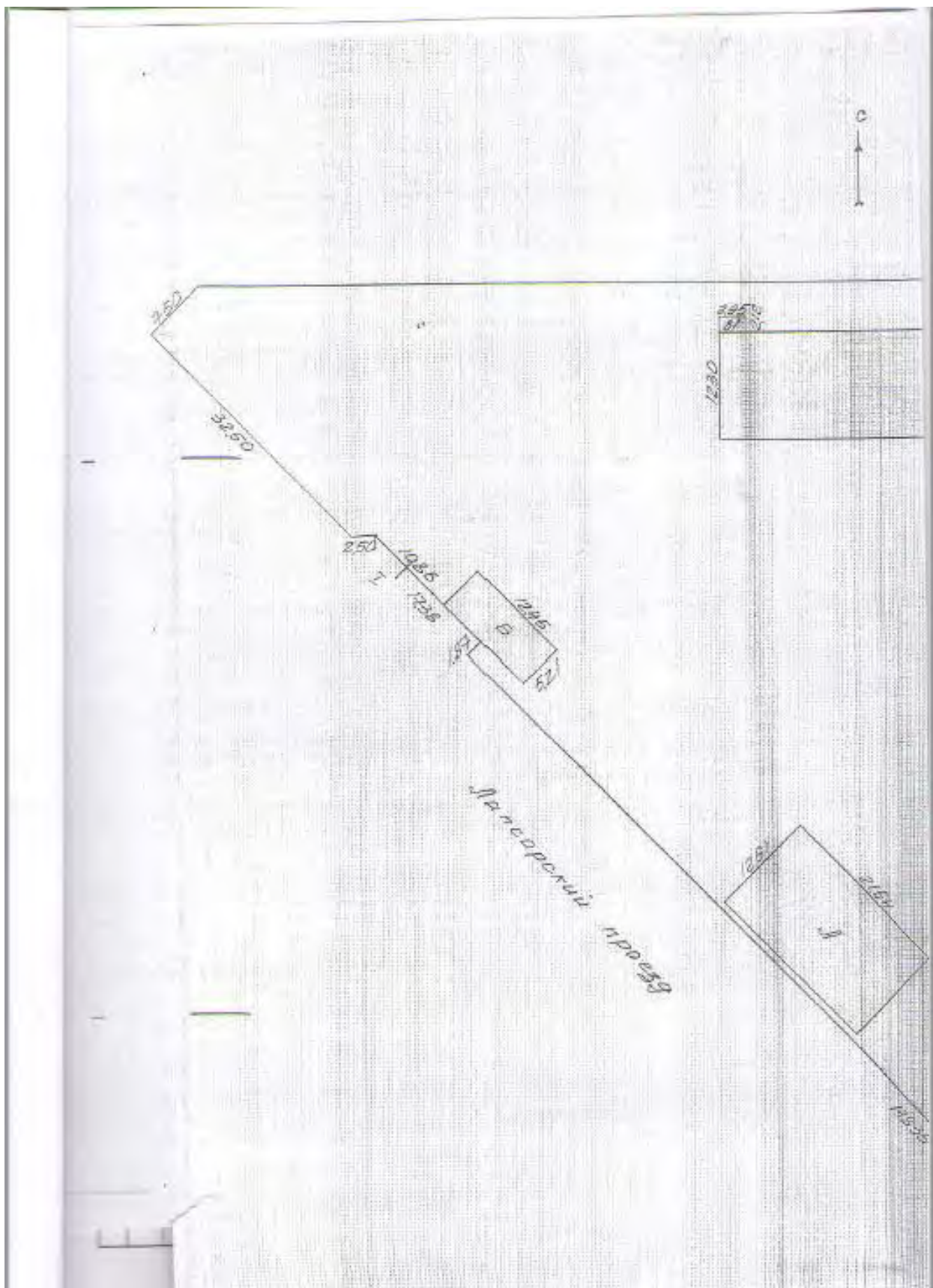
Кадастровый №

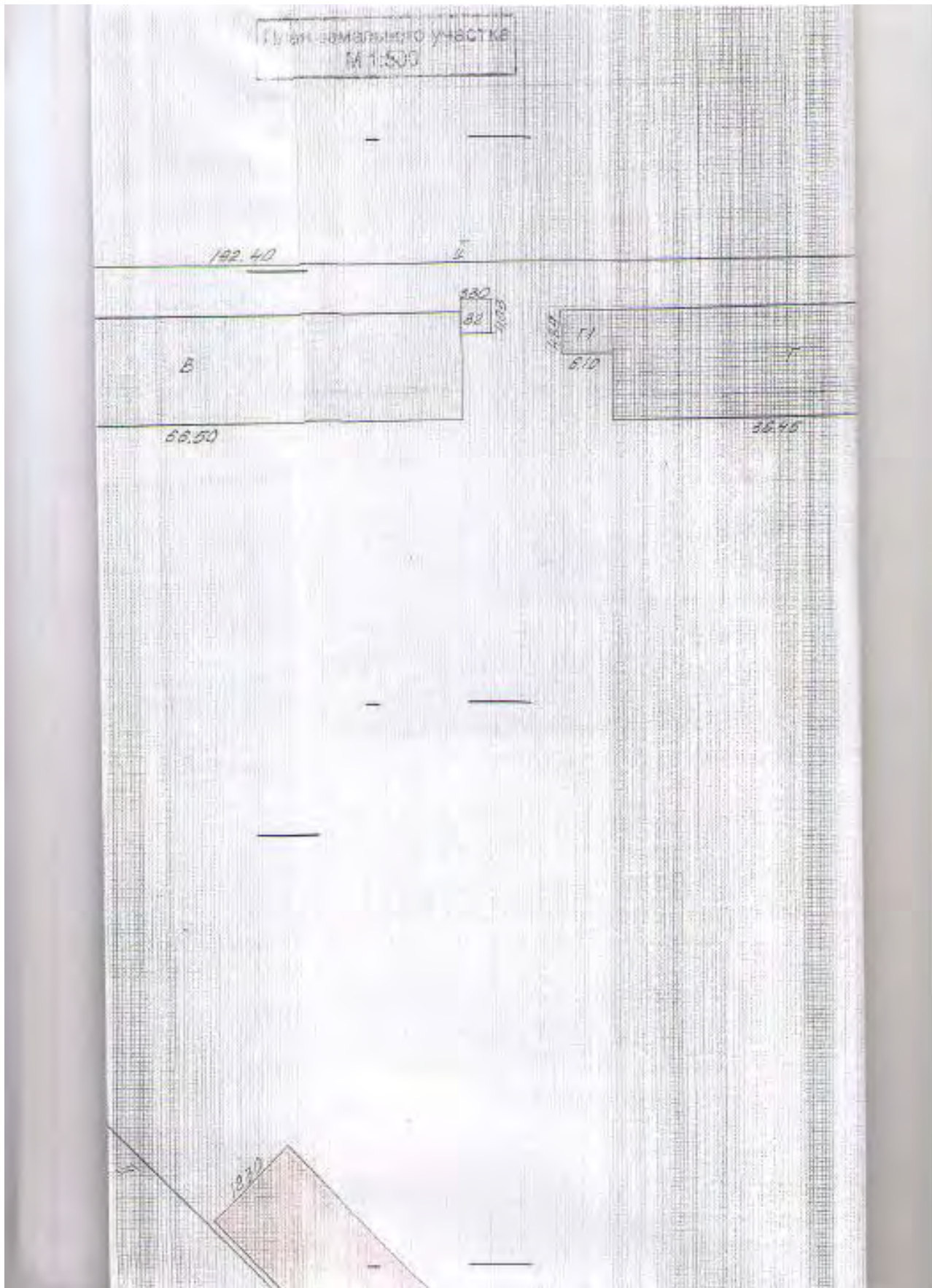
21					
А	Б	В	Г	Д	Е

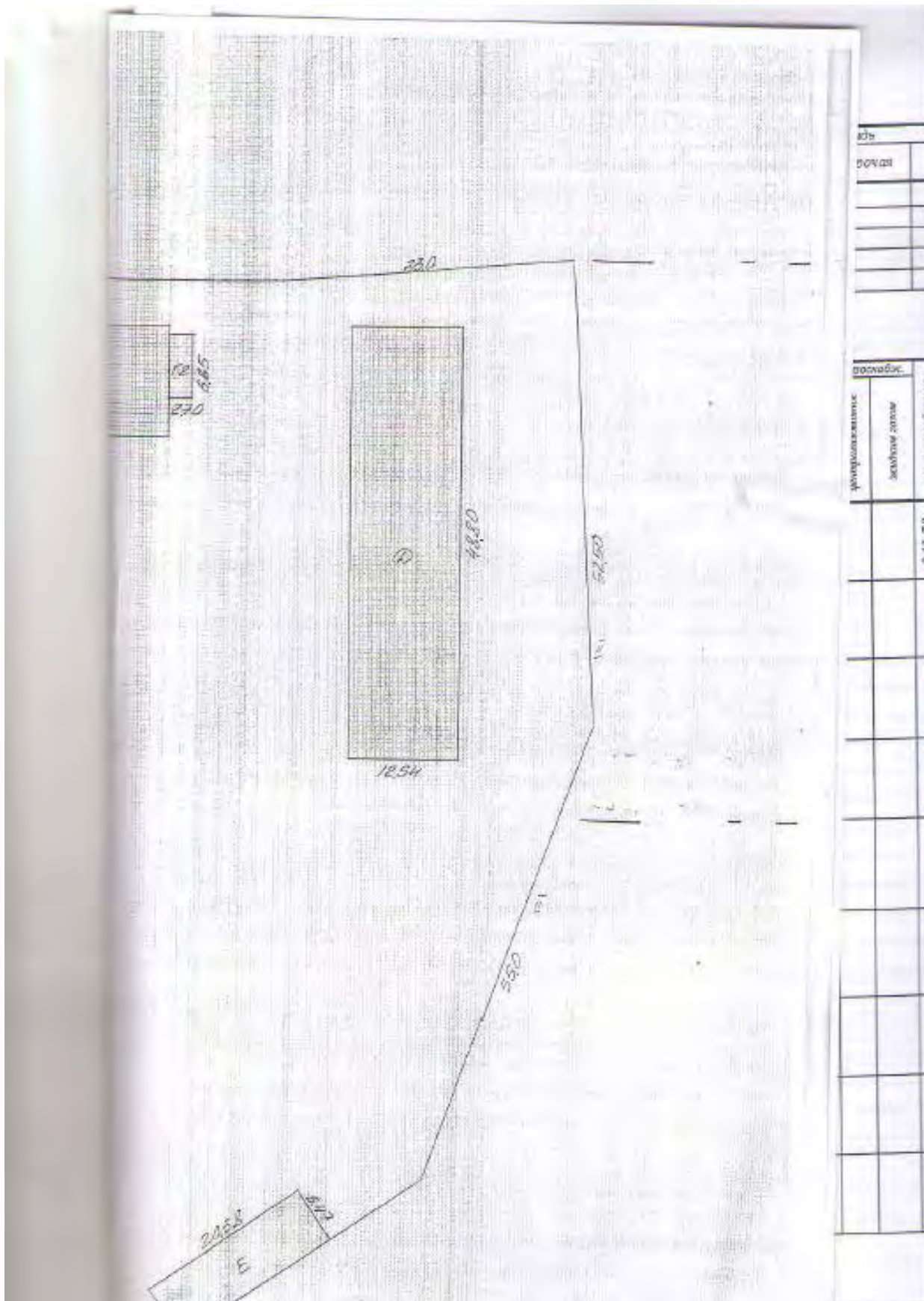
Дата технической инвентаризации 31 октября 2006 года

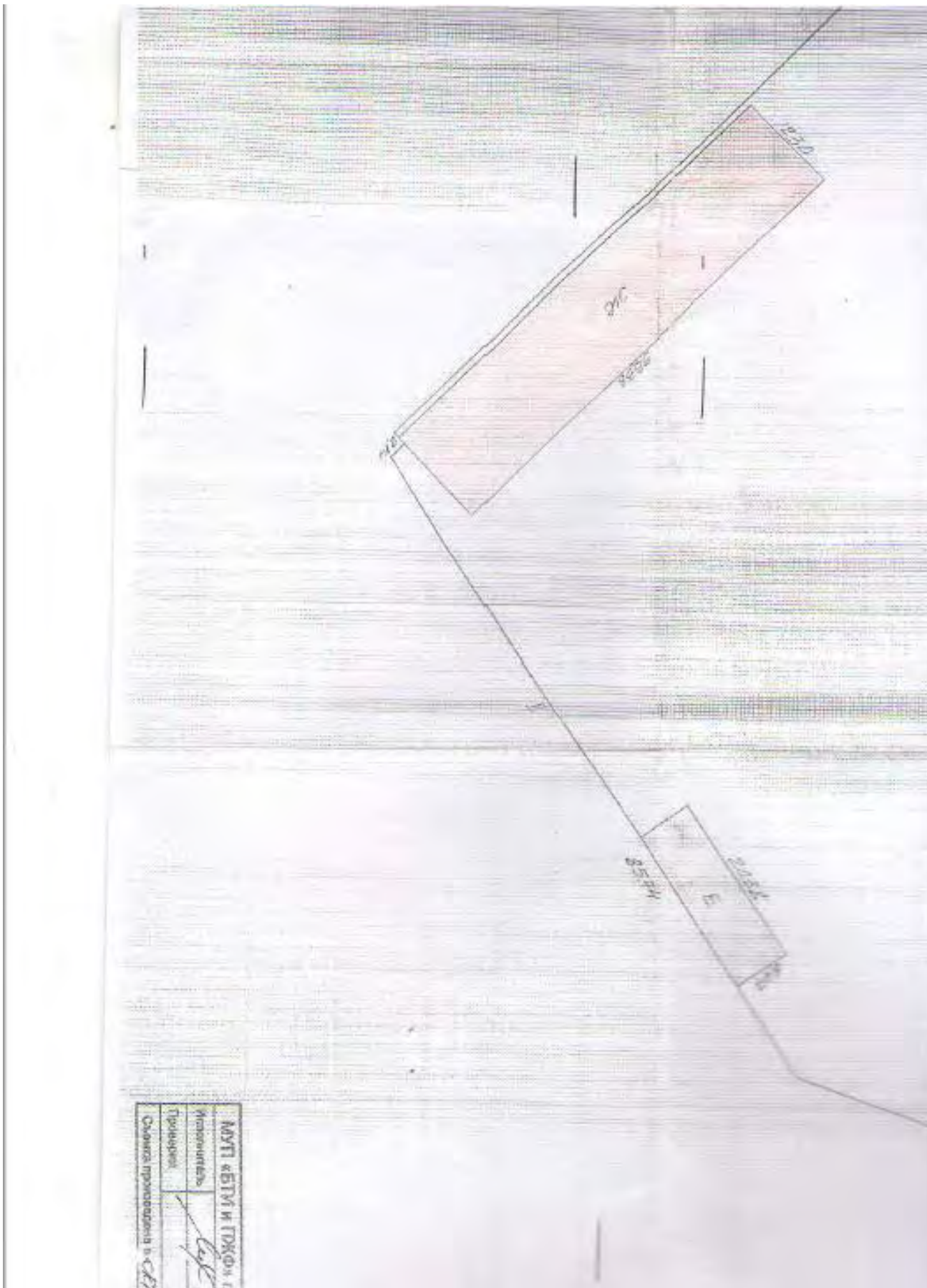
Дата выполнения технического паспорта 31 » 01 2006 года











I. Экспликация земельного участка - м2

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по доку- ментам	фактически	застроен.	замошен.	озеленён.	прочая
		272,10			

II. Благоустройство здания - м2

Линия	этажность	конструкция	Столбы					Антистатические столбы	Ванны			Гидроизоляция		Лифты-маш		
			от ГЗЦ	от ступенчатой конструкции	от бетон. конструкции	от АГВ	металл		с фанерой подложкой	с эмали подложкой	с фанерными подложками	металлопластик	асфальт	электростолбы	панельные	стальные
Ж														243,70		

III. Исчисление площадей и объёмов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь м ²	Высота м	Объём м ³
1	2	3	4	5	6
Ж	Часть нежилого здания	$(4,10 + 4,08) \times 2,95 +$ $20,16 \times 12,30$	24,10 248,00	5,13 3,81	124 945 1069

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Материал Ж Год постройки 1972 Число этажей одна
 Группа капитальности II Вид отделки простая
 сб. I, таб. 22

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пятна и т. д.)	Удельный вес по площади	Повреждения к удельному весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к старости	т.к. изм.		
									элементов	к старости	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты	железобетонные блоки	отдельные повреждения	8	1	8,00	30	2,40			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные в 1к	увел. осадки поверхности стен, трещины	31	1	31,00	30	9,30			
	б) перегородки	кирпичные									
3	перекрытия	чердачное	железобетонные плиты	отдельные повреждения	17	1	17,00	30	5,10		
		междуэтажн.									
		надподв. этаж.									
4	Кровля	мягкая	отдельные повреждения	7	1	7,00	30	2,10			
5	Полы	бетонные	стёртости, выбоины	9	1	9,00	30	2,70			
6	Проемы	окна	двойные глухие	повреждение стекла	8	1	8,00	30	2,40		
		двери	простые; металлические ворота	повреждение ржавчиной местами							
7	Внутренняя отделка			4					
8	сан. и электротех. устройства	отопление									
		подсветка									
		канализация									
		гор. водоснаб.									
		ванны									
		электроосвещ.	есть		3	1	3,00	30	0,90		
		радио									
		телеф. аппар.									
9	разные работы			13	1	13,00	30	3,90			

ИТОГО: 100 96,00 28,80

% износа, приведенный к 100 по формуле: % износа (гр. 9) x 100 / (удельный вес (гр. 7)) = 28,80 x 100 / 96,00 = 30%

V. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера		руб. кв. по табл.	покрытия	руб. кв. с погр.	Литера		руб. кв. по табл.	покрытия	руб. кв. с погр.	Литера		руб. кв. по табл.	покрытия
Фундаменты														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыша														
Полы														
Пробки														
Отделочные работы														
Электроснабжение														
Прочие работы														
Итого:														

Наименование конструктивных элементов	Литера		руб. кв. по табл.	покрытия	руб. кв. с погр.	Литера		руб. кв. по табл.	покрытия	руб. кв. с погр.	Литера		руб. кв. по табл.	покрытия
Фундаменты														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыша														
Полы														
Пробки														
Отделочные работы														
Электроснабжение														
Прочие работы														
Итого:														

VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблица	Измеритель	Стоимость восстановительная по табл.	Погрешности и стоимость (коэф.) кв.м:							Стоимость погрешностей с погр.	Кол-во	Действительная стоимость, руб.	% износа	Действительная
						руб. кв.	архивации	на наличие оборудования	на наличие цинку, алюминия	на отсутствие, разрыв и искажения	на отсутствие, повреждения						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Ж		1	22	кв	12,50	0,96							12,00	1069	12828,00	30	8975
	2006 г. К=27,63																24876

IX. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Линейка	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь, м ²	№ сооружения	№ забора	Коммуналы	Состояние	Площадь ограждения, м ²	Площадь забора, м ²	Площадь ограждения в руб.	В руб.	Длина
			длина	высота										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

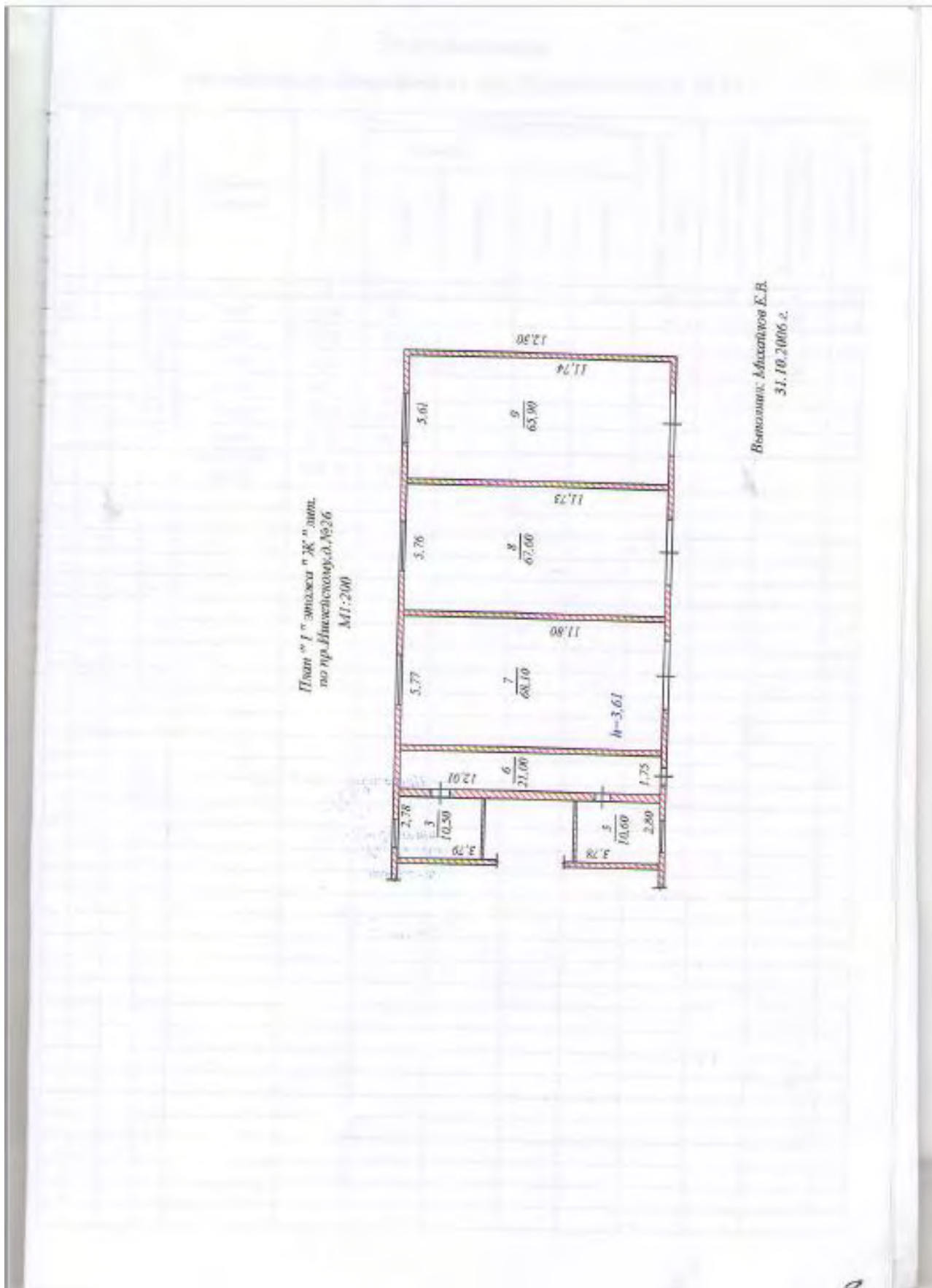
X. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные средства		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1969	12828,00	8979,60					12828,00	8979,60
2006 г. K=27,63		248106,35						248106,35

31.10. 2006 г. Исполнил: [Подпись] Михайлов Е.В.
01.11. 2006 г. Проверил: [Подпись] Н. П. Вершинина (Зуйкова В.А.)
01.11. 2006 г.  И.С. Татур (Зайнуров М.З.)

XI. Отметка о последующих обследованиях

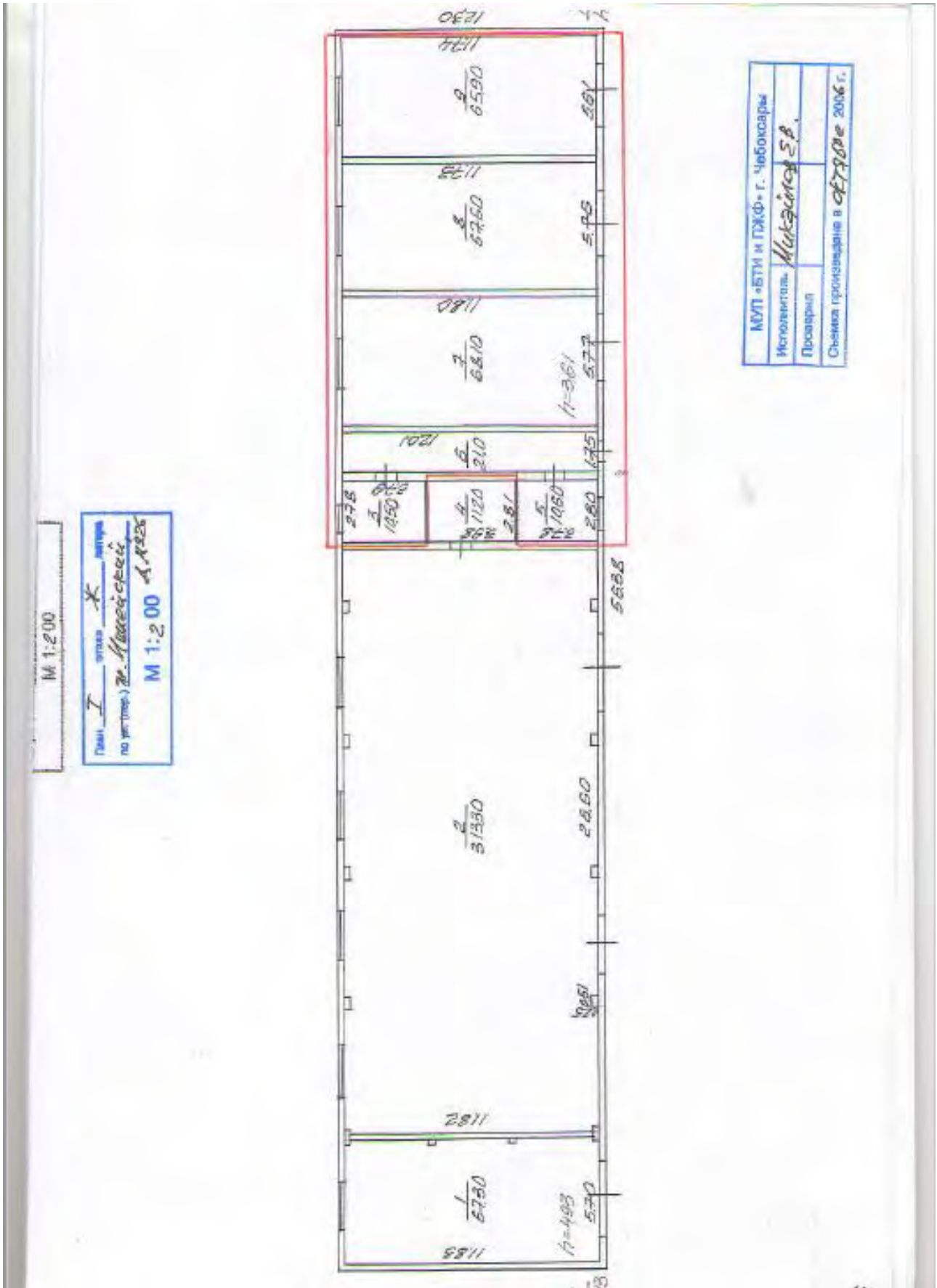
Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			



Экспликация

к поэтажному плану дома по пр. Ишлейскому, д. №26

Литер по плану	Этаж	Номер нежилого	Номер по плану	Назначение помещения	Общая площадь м ²	В том числе площадь м ²				Площадь помещений с порф.	Площадь помещений общей полезной площадью	Высота помещений по архитектурному обмеру	Примечание		
						складская		оск.напав.	оск.нагосп.						
						оск.напав.	оск.нагосп.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ж	1		3	Склад	10,50	10,50								4,93	
			5	Склад	10,60	10,60									
			6	Склад	21,00	21,00								3,61	
			7	Склад	68,10	68,10									
			8	Склад	67,60	67,60									
			9	Склад	65,90	65,90									
				ИТОГО ПО ЛИТ.Ж	243,70	243,70									





Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской
Республике – Чувашии

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Звонки (для объектов недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов: 1	
"09" июля 2015 г. № 21/01/15-198973	
Кадастровый номер:	21:01:021102:74
Номер кадастрового квартала:	21:01:021102
Предыдущие номера:	3817
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.06.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ш Индеевское, д 26
2	Основные характеристики:	площадь (тип) 679,0 (значение) кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание
4	Наименование:	ремонтно-механические мастерские
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
6	Материал наружных стен:	Из мелких бетонных блоков
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1984
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12322641,38
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	21:01:021102:99
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—
12	Сведения о правах: Собственность, № 21-21-01/012/2007-363 от 30.03.2007, Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4"	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
14	Особые отметки:	—
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—
Дополнительные сведения:		
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных из объекта недвижимости
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих исключению из кадастрового учета
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	
<p>ИЛЬМИНА О.А. ИЛЬМИНА О.А. ИЛЬМИНА О.А.</p>		<p>Ильмина О.А. (подпись, фамилия)</p>

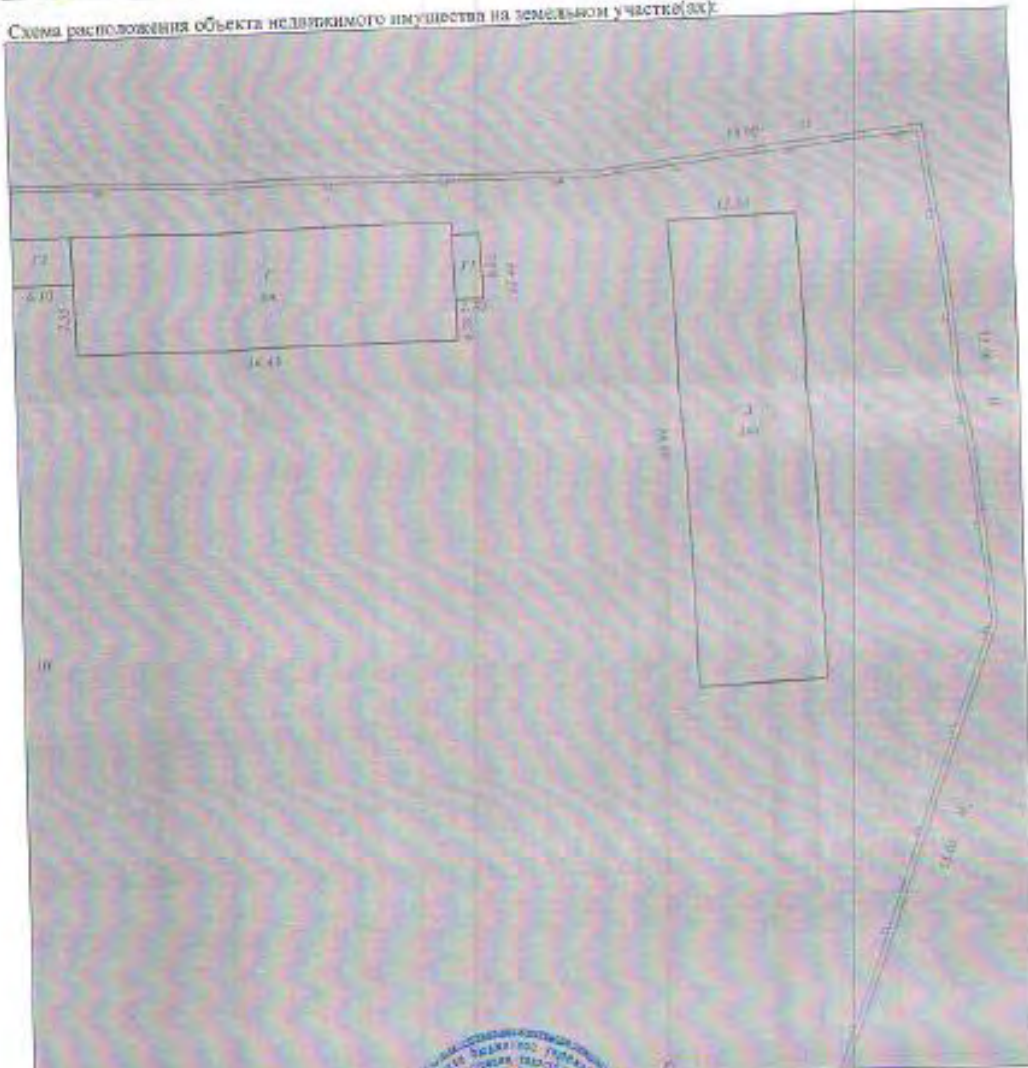


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист № 2	Всего листов: 3
№09 от 2015 г. № 21/301/15-198973	
Кадастровый номер:	21:01:021102:74

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



Масштаб 1:	Заместитель начальника отдела	Ильина О.А.
	(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КПЭ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимости имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3
09 июля 2015 г. № 21/001/15-198973			
Кадастровый номер:		21:01:021102:74	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(замечание)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Итогога

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (подпись и наименование должности)		Ильина О.А. (подпись, фамилия)
---	---	-----------------------------------

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов: 3

"09" июля 2015 г. № 21/301/15-198969	
Кадастровый номер:	21:01:021102:76
Номер кадастрового квартала:	21:01:021102
Предыдущие номера:	3817
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.06.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ш Пашевское, п 26		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	440 л (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	гараж		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1972		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1618819,84		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	21:01:021102:99		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 21-21-01/012/2007-364 от 20.03.2007, Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих обременению в Едином государственном реестре недвижимости			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости об объекте (сведения об объекте); Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Ильина О.А.
(подпись, фамилия)

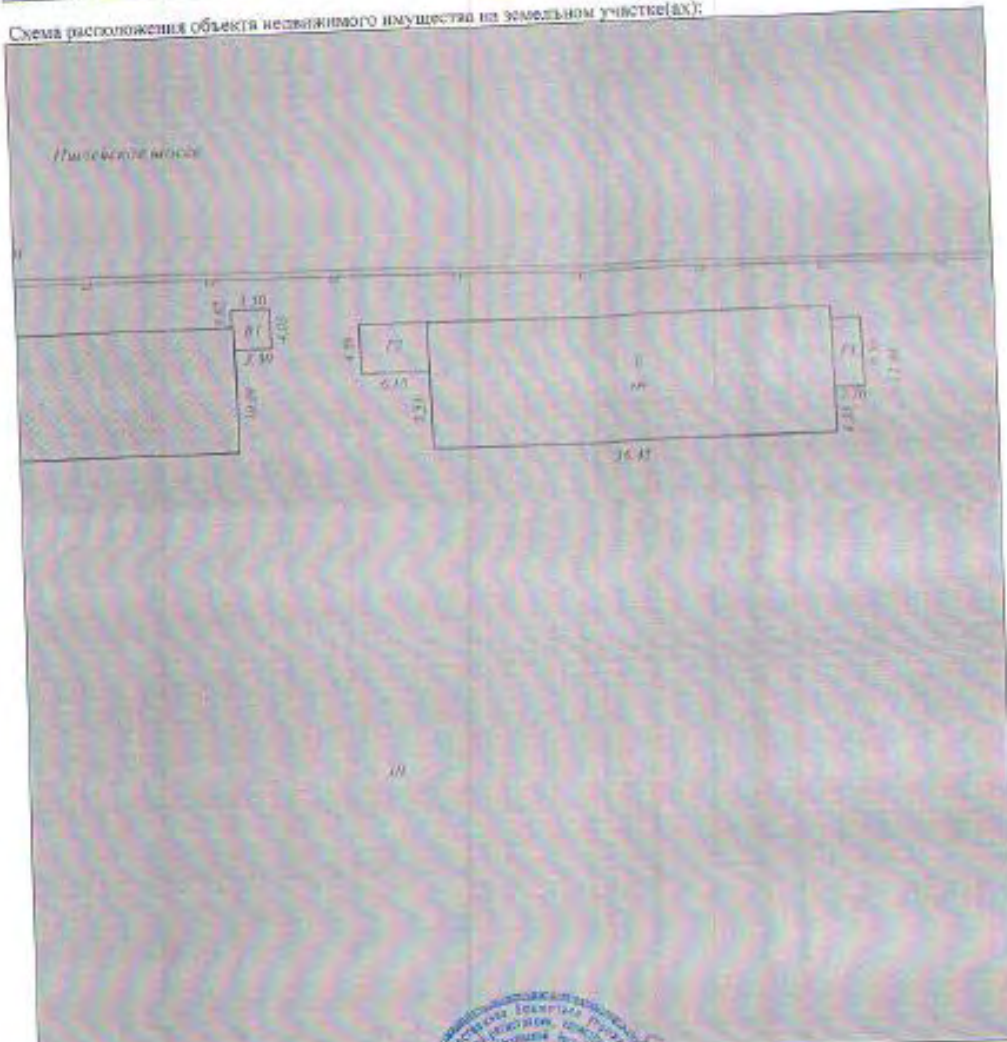


КП12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
09 июля 2015 г. № 21/301/15-198969			
Кадастровый номер:		21:01:021102:76	

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



Масштаб 1:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
 НАЧАЛЬНИКА
 (подпись)



Ильина О.А.
 (инициалы, фамилия)

КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
"09" июля 2015 г. № 21/301/15-198969	
Кадастровый номер:	21:01:021102:76

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)		
1	—	—	кв. метры	—	Ипотека

Исполнитель (полное наименование организации)	Исполнитель (инициал, фамилия)
Исполнитель (полное наименование организации)	Исполнитель (инициал, фамилия)

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА



Исполнитель (инициал, фамилия)

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

"09" июля 2015 г. № 21/301/15-198963	
Кадастровый номер:	21:01:021102:72
Номер кадастрового квартала:	21:01:021102
Прежний номер:	3817
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.06.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ш Нишнейское, д 26		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	765,7 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	стойки на 20 автомашин		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1986		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3737244,79		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	21:01:021102:99		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 21-21-01/012/2007-361 от 20.03.2007, Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее существовавшие			

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА (подпись) _____ (подпись) _____

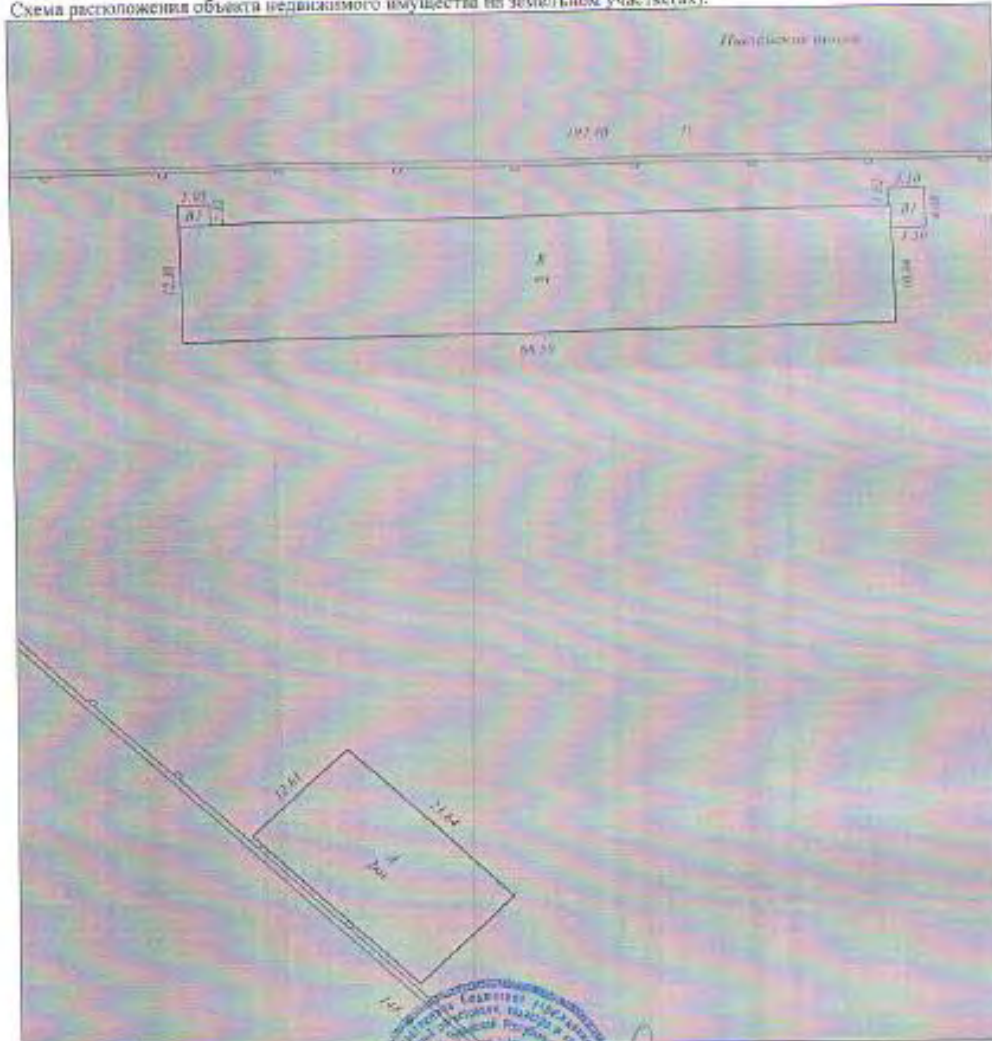


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
09 июля 2015 г. № 21/301/15-198963			
Кадастровый номер:	21-01-021102:72		

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



Масштаб 1:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА УДА		Ильина О.А. (инициалы, фамилия)
----------------------------------	--	------------------------------------

КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
№09 июля 2015 г. № 21/301/15-198963	
Кадастровый номер:	21:01:021102:72

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер л/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	Ипотека	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ Ильина О.А. (подпись)		Ильина О.А. (инициалы, фамилия)
ОТДЕЛ		

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

№09/ июля 2015 г. № 21/301/15-198959	
Кадастровый номер:	21:01:021102:71
Номер кадастрового квартала:	21:01:021102
Предыдущие номера:	3817
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.06.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Чувашская Республика – Чувашия, г Чебоксары, ш Иппейское, д 26		
2	Основные характеристики:	площадь (кв.м)	48,2 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Назначение:	проходная будка		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1972		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	177294,06		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	21:01:021102:99		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 21-21-01/012/2007-364 от 20.03.2007, Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых номерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих учету в кадастровом учете			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости об объекте (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенных			

<p>ЗАМЕСТИТЕЛЬ Ильина О.А. Ильина О.А.</p>	<p>Ильина О.А. (инициалы, фамилия)</p>
--	--



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
№09 июля 2015 г. № 21/301/15-198959			
Кадастровый номер:		21:01:021102:71	

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



Масштаб 1:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧ (по месту нахождения объекта)	ИЛЬИНА О.А. (подпись, фамилия)
--	-----------------------------------



КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

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

"09" июля 2015 г. № 21/301/15-198939	
Кадастровый номер:	21:01:021102:7

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	восьь		—	Итого
<p>Исполнитель: И.И. ЧИЛОВИНА (подпись) (инициалы, фамилия)</p>						



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

(полное наименование органа кадастрового учёта)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Этажность	
(или объект недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	3
"09" июля 2015 г. № 21/301/15-198970	
Кадастровый номер:	21:01:021102:73
Номер кадастрового квартала:	21:01:021102
Предыдущие номера:	3817
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.06.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ш Индустриальное, д 26
2	Основная характеристика:	площадь 112,0 кв.м (тип) (значение) (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание
4	Наименование:	материально-технически в склад
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
6	Материал наружных стен:	Кирпичные
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1987
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1315521,76
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	21:01:021102:101
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—
12	Сведения о правах: Собственность, № 21-21-01/012/2007-366 от 20.03.2007. Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4"	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
14	Особые отметки:	—
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—
Дополнительные сведения:		
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учёта	—
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее отпущенные	

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР
ИЛЬИНА О.А.
(полное наименование должности)



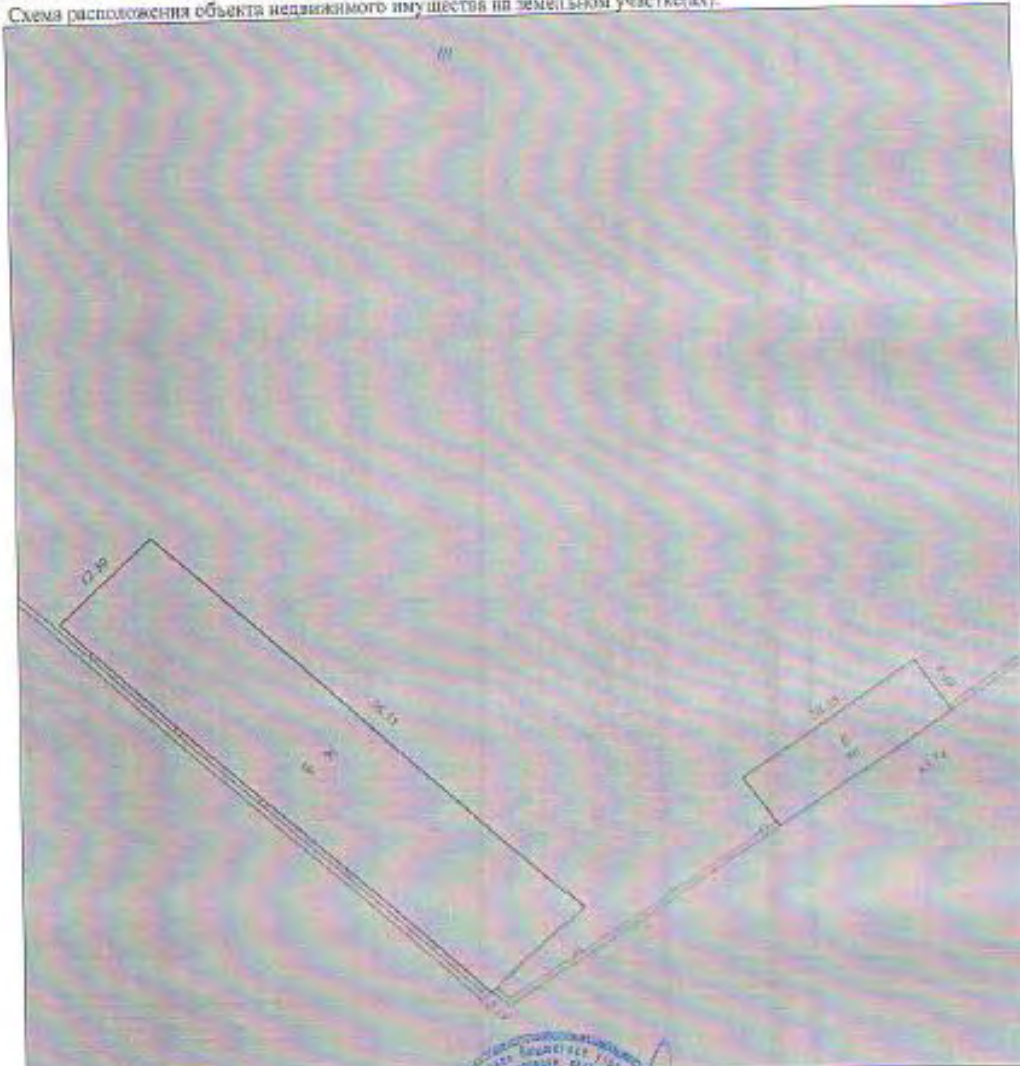
Ильина О.А.
(инициалы, фамилия)

КЛ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"09" июля 2015 г. № 21/301/15-198970			
Кадастровый номер:		21:01:021102:73	

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



Масштаб 1:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (полное наименование должности)		Ильина О.А. (инициалы, фамилия)
---	---	---

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
"09" июля 2015 г. № 21/301/15-198970	
Кадастровый номер:	21:01:021102:73

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1						Ипотека



Ильина О.А.
(подпись, фамилия)

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской
Республике – Чувашии

(паспорт недвижимости) от кадастрового учета

КПД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

"09" июля 2015 г. № 21/301/15-198956	
Кадастровый номер:	21:01:021102-75
Номер кадастрового квартала:	21:01:021102
Предшлющие номера:	3817
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.06.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, ш. Иппейское, д. 26		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	428,0 (значение)	кв. м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	административное здание		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1972		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	8001370,12		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	21:01:021102:99		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 21-11-01/012/2007-367 от 20.03.2007, Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			
Ильина О.А.		Ильина О.А.		
(подпись)		(подпись)		(инициалы, фамилия)

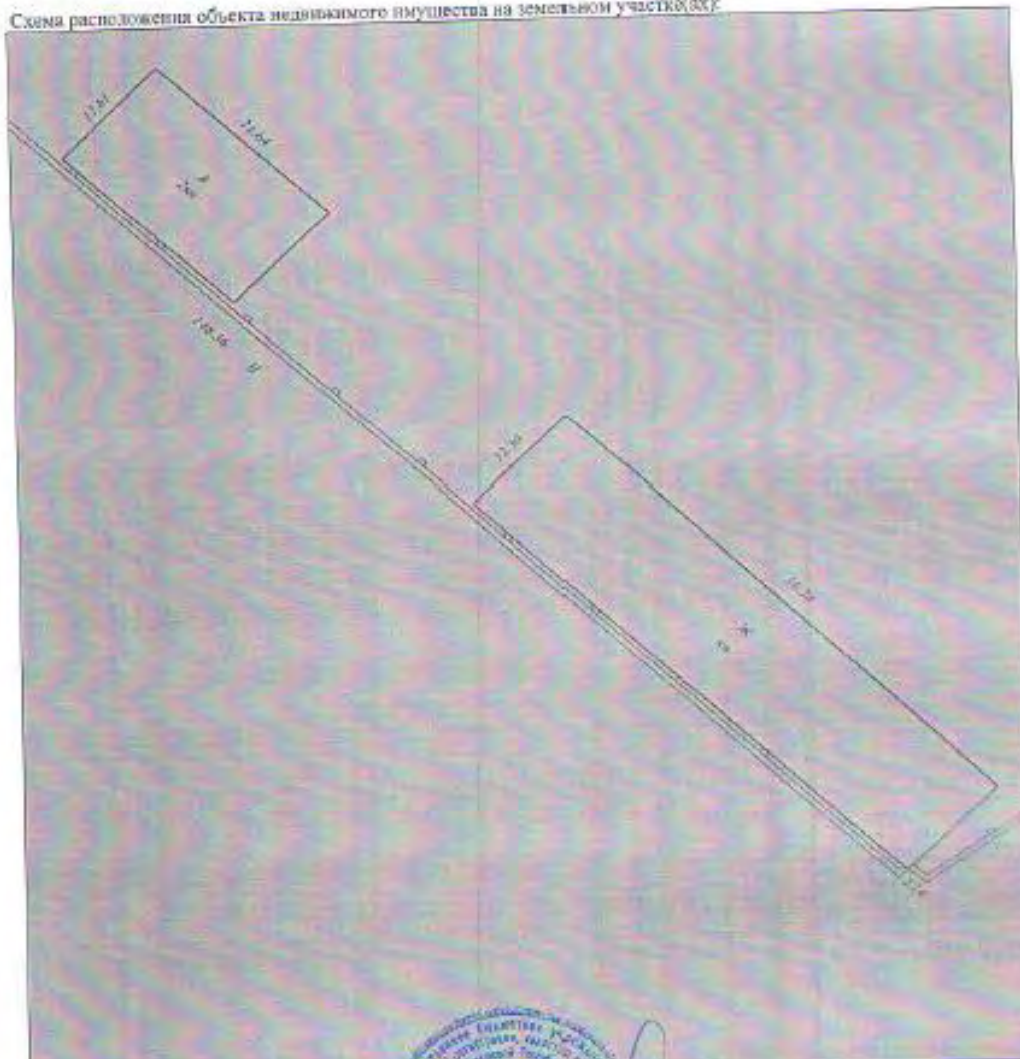


КЛ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов:	3
"09" июля 2015 г. № 21/301/15-198956	
Кадастровый номер:	21:01:021102:75

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



Масштаб 1:

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Ильина О.А. (подпись, фамилия)
-------------------------------------	---	--

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
"09" июля 2015 г. № 21/301/15-198956	
Кадастровый номер:	21:01:021102:75

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	Ипотечка	

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ
НАЧАЛЬНИКА**
(полное наименование должности)

Ильина О.А.

(подпись, фамилия)



Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД

12 августа 2015 г. № 21/01/15-230994

1	Кадастровый номер:	21:01:021102:99	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Номер кадастрового квартала:	21:01:021102				
5	Предельные номера:	21:01:021102:26	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.02.2014		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 21:01:021102:75, 21:01:021102:71, 21:01:021102:72, 21:01:021102:76, 21:01:021102:74					
9	Адрес (определение местонахождения): Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ш. Набережное, д.26					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для эксплуатации промышленной базы					
12	Индикация: 1292 +/-39 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 13624921,76 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Праваобладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Соблюдает ли	Действует		
	Закрытое акционерное общество "Спекастрой-4"	21-21-01/198/2014-017 от 15.08.2014				
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, обремененных с земельным участком: 21:01:021102:100, 21:01:021102:101					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, образующих единый или связанных с кадастровым участком: 21:01:021102:26					
17.4	Кадастровый номер участка, образующих единый или связанных с кадастровым участком: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус: запись о земельном участке). Сведения об объекте подают службу регистрации					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Мирзалиев Сергей Азизович № 21-11-21-14-07 2014 г.					

Инженер I категории
(полное наименование должности)



К.В.Горелов
(подпись, фамилия)

"12" августа 2015 г. № 21:01/15-230994

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД.2

1	Кадастровый номер: 21:01:0211 02:99	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (сметка, схема) земельного участка Маркшпите 2008 ® SDK Девелопер License, ® 2008 Pтiney Bомис Марiño Соrрoнiса				

21.01.2.98

1:1,500

2296

5	Масштаб: 1:1,500	Условные знаки:	
----------	------------------	------------------------	--

<p>Нижнегородский район</p> <p>Государственный кадастровый паспорт</p> <p>№ 21:01/15-230994</p> <p>М.П.</p>	<p>К.В.Г. Орелова</p> <p>(подпись, фамилия)</p>
---	---

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации и картографии»
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

№127 участка 2015 г. № 21/30/15-230933

1	Кадастровый номер:	21:01:021102:100	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Номер кадастрового квартала:	21:01:021102				
5	Предельные номера:	21:01:021102:26	6	Дата внесения номера в государственной кадастр недвижимости:	21.02.2014	
7						

8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:					
9	Адрес (определение местоположения): Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, вл. Михайловское					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для размещения производственных баз					
12	Площадь: 2216,5 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 239128,63 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Праваобладатель:	Вид права, номер и дата регистрации:	Общее описание	Документ		
15	Зарегистрированное обременение: «С/ипотека»-4»	21-21-01/198/2014-019 от 15.08.2014				
16	Особые отметки:					
17	Сведения о природных объектах:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образующих с земельные участки:	21:01:021102:101, 21:01:021102:99				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию или разделу с кадастрового участка:	21:01:021102:26				
17.4	Кадастровые номера участков, образующих на земельном участке:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учреждения					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Моревской Сергей Александрович, 21-11-2, 14.02.2014 г.					

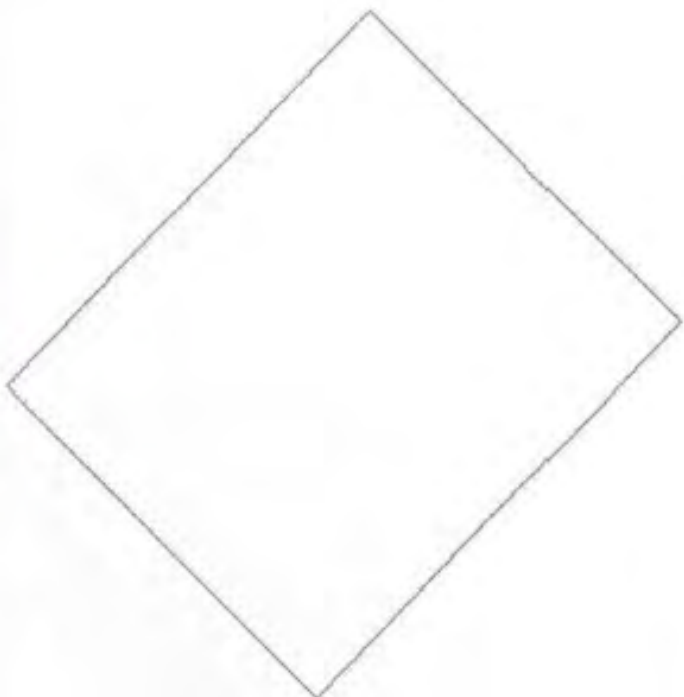
Номер 1 участка
(номер земельного участка) К.В. Горелова (именем, фамилией)




КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№12 августа 2015 г. № 21/301/15-230933

1	Кадастровый номер: 21:01:021102:100	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (эскиз, схема) земельного участка МарХитемп 2008 © SDC Developer License, © 2008 Pliney Вomas Mairiño Corporation				
5	Масштаб: 1:200				



Условные знаки: —

Инженер I категории (полное наименование должности) 	К.В.Горелова (инициал, фамилия)
--	------------------------------------

№12-августа 2015 г. № 21/301/15-230933

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

1	Кадастровый номер:	21:01:021102:100	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях		Характеристика части			
	Номер н/п	Участковый номер части	Площадь (кв.м)	4		
	1	2	3			
	1	—	иных	Нотуска		
				Закрывает акционерное общество "Банк Ингеза"		

Категория: ИЖС
 Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения
 Категория земель: для размещения объектов складского назначения
 Вид собственности: государственная
 Вид обременения: ипотека



К.В. Гуреева
 (подпись, фамилия)

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый план Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

12 августа 2015 г. № 21/01/15-23/0934

1	Кадастровый номер:	21:01:021102:101	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Номер кадастрового квартала:	21:01:021102	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.02.2014		
5	Предельные номера:	21:01:021102:96				
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	21:01:021102:73				
9	Адрес (описание местоположения):	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ш Пилейское				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	для жилищного строительства				
12	Примечания:	№410-г/32 кв. №				
13	Кадастровая стоимость:	9099872,30 руб.				
14	Сведения о правах:					
	Приобретатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
15	Зарегистрированное обременение «Свидетельств №	21:01:01198/2014:018 от 15.08.2014				
15	Особые отметки:					
16	Сведения о природных объектах:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:	21:01:021102:100, 21:01:021102:99				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:	21:01:021102:26				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных на земельном участке:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли в земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус участника				
19	Сведения о кадастровых инженерах:	Миниусов Сергей Александрович 21-Н-Ф-14.02.2014 г.				

Инженер 1 категории

(полное наименование должности)



Ж.В.Горелова

(подпись, фамилия)




№12" августа 2015 г. № 21/001/15-23/024

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

1	Кадастровый номер	21-01/021102/101	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер по 1	Учетный номер части 2	Площадь (м²) 3	Характеристики части 4		
	1	1	228			
2	—		мех.	Ориентации прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ориентации и исполнители согласно Свидетельств о государственном кадастровом учете земельных участков " 21.01.11.200-03 "Свидетельств о государственном кадастровом учете земельных участков" 21.01.2.08, Карта (план) от 17.09.2014 № 21/001/14-0012 Нижегородская область "Нижегородская область"		
Инвестор (кадастровый номер земельного участка) (по мере завершения сделки)			Инвестор Запретное обременение			
Инвестор I категории			Нижегородская область "Нижегородская область"			
(по мере завершения сделки)			К.В.Горелова (инициал, фамилия)			



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.12.2014

№ 52-0-1-254/4001/2014-11402

На основании запроса от 11.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	21:01:021102:71
наименование объекта:	одноэтажное кирпичное здание - проходная будка
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	48,2 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 3817, литер Б
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Чувашская Республика, г.Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 21-21-01/012/2007-368 от 20.03.2007
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	28.02.2014
номер государственной регистрации:	21-21-01/049/2014-105
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.02.2014 по 04.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Международный банк Санкт-Петербурга", ИНН: 7831000210
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014; Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014 к договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприказания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Матвеева Елена Вячеславовна

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

Ожогина А.С.

(Фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.12.2014

№ 52-0-1-254/4001/2014-11403

На основании запроса от 11.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	21:01:021102:72
наименование объекта:	одноэтажное кирпичное здание с двумя одноэтажными кирпичными пристроями - стоянка на 20 автомашин
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	765,7 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 3817, литер В, В1, В2
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Чувашская Республика, г.Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 21-21-01/012/2007-361 от 20.03.2007
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	28.02.2014
номер государственной регистрации:	21-21-01/049/2014-105
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.02.2014 по 04.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Международный банк Санкт-Петербурга", ИНН: 7831000210
основание государственной	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014; Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.12.2014

№ 52-0-1-254/4001/2014-11398

На основании запроса от 11.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	21:01:021102:73
наименование объекта:	одноэтажное кирпичное здание - материально-технический склад
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	112 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 3817, литер Е
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Чувашская Республика, г.Чебоксары, Ицкейское шоссе, д.26
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 21-21-01/012/2007-366 от 20.03.2007
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	28.02.2014
номер государственной регистрации:	21-21-01/049/2014-105
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.02.2014 по 04.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Международный банк Санкт-Петербурга", ИНН: 7831000210
основание государственной	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014; Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014

	регистрации:	
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Матвеева Елена Вячеславовна

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор:

(должность государственного регистратора)

Ожогина А.С.

Ожогина А.С.

(Фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.12.2014

№ 52-0-1-254/4001/2014-11399

На основании запроса от 11.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	21:01:021102:74
наименование объекта:	двухэтажное здание из бетонных блоков - ремонтно-механические мастерские
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	679 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 3817, литер Д
этажность (этаж):	2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Чувашская Республика, г.Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 21-21-01/012/2007-363 от 20.03.2007
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	28.02.2014
номер государственной регистрации:	21-21-01/049/2014-105
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.02.2014 по 04.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Международный банк Санкт-Петербурга", ИНН: 7831000210
основание государственной	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014; Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014

регистрации:	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприятия:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Матвеева Елена Вячеславовна.

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(Сделка с недвижимостью и сделки с иным объектом государственного имущества (земельным участком))

Чебоксары, МТЦ

Ожогина А.С.

Иванова, Наталья

Получение заявителем выписки из ЕИРП, а также последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.12.2014

№ 52-0-1-254/4001/2014-11401

На основании запроса от 11.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	21:01:021102:75
наименование объекта:	двухэтажное кирпичное здание - административное здание
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	428 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 3817, литер А
этажность (этаж):	2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Чувашская Республика, г.Чебоксары, Индеевское шоссе, д.26
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 21-21-01/012/2007-367 от 20.03.2007
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	28.02.2014
номер государственной регистрации:	21-21-01/049/2014-105
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.02.2014 по 04.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Международный банк Санкт-Петербурга", ИНН: 7831000210
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014; Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Матвеева Елена Вячеславовна

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
Должность государственного регистратора государственного кадастра недвижимости



[Handwritten signature]
(подпись, И.П.)

Ожогина А.С.
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требует. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.12.2014

№ 52-0-1-254/4001/2014-11400

На основании запроса от 11.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	21:01:021102:76
наименование объекта:	одноэтажное кирпичное здание с одноэтажными кирпичными пристройками - гараж
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	440,1 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 3817, литер Г, Г1, Г2
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Чувашская Республика, г.Чебоксары, Ишлейское шоссе, д.26
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 21-21-01/012/2007-364 от 20.03.2007
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	28.02.2014
номер государственной регистрации:	21-21-01/049/2014-105
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.02.2014 по 04.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Международный банк Санкт-Петербурга", ИНН: 7831000210
основание государственной	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014; Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014

регистрации:	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопризнания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Матвеева Елена Вячеславовна

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(Федеральное государственное учреждение "Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике")

(подпись, М.П.)

Ожогина А.С.

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.12.2014

№ 52-0-1-254/4001/2014-11405

На основании запроса от 11.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	21:01-021102:99
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для эксплуатации производственной базы
площадь объекта:	12592 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Чувашская Республика - Чувашия, г.Чебоксары, шоссе Ишлейское, д.26
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	
	2.1. Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
	3.1. Собственность, № 21-21-01/198/2014-017 от 15.08.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	15.08.2014
номер государственной регистрации:	21-21-01/049/2014-105
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.02.2014 по 04.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Международный банк Санкт-Петербурга", ИНН: 7831000210
основание государственной	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014; Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014 к договору об

регистрации:	ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовременности:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Матвеева Елена Вячеславовна

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Ожогина А.С.

Получение заявителем выписки по Единому государственному реестру прав на недвижимое имущество и сделок с ним в целях предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данная информация указанными органами обязана запрашиваться у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.12.2014

№ 52-0-1-254/4001/2014-11406

На основании запроса от 11.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	21:01:021102:100
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для эксплуатации производственной базы
площадь объекта:	221 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Чувашская Республика - Чувашия, г.Чебоксары, Ишлейское шоссе
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 21-21-01/198/2014-019 от 15.08.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	15.08.2014
номер государственной регистрации:	21-21-01/049/2014-105
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.02.2014 по 04.12.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Международный банк Санкт-Петербурга", ИНН: 7831000210
основание государственной	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014; Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014 к договору об

	регистрации:	ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Матвеева Елена Вячеславовна

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, М.П.

Ожогина А.С.

(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требует дополнительной информации указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата: 15.12.2014

№ 52-0-1-254/4001/2014-11407

На основании запроса от 11.12.2014 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (инвентарный) номер объекта:	21:01:021102:101	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для эксплуатации производственной базы	
площадь объекта:	8410 кв.м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Чувашская Республика - Чувашия, г.Чебоксары, Индлейское шоссе, д.26	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Связьстрой-4", ИНН: 5260176245	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 21-21-01/198/2014-018 от 15.08.2014	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Ипотека	
дата государственной регистрации:	15.08.2014	
номер государственной регистрации:	21-21-01/049/2014-105	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.02.2014 по 04.12.2015	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Международный банк Санкт-Петербурга", ИНН: 7831000210	
основание государственной	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014; Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2014 к договору об	

	регистрации:	ипотеке (залоге недвижимости) от 22.01.2014
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Матвеева Елена Вячеславовна

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Служба государственной регистрации, кадастра и картографии



С.Матвеева, М.П.

Ожогина А.С.

(Подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕЕПР, осуществляющего предоставление в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требует. Данная информация указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7

















КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 3

двухэтажного кирпичного здания (лит.А)

Дата 04.03.2010

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3817

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 **Наименование** административное здание (литера А)

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Чувашская Республика</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Ильинское</u>
Номер дома	<u>26 (двадцать шесть)</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>А</u>	
Иное описание местоположения		

1.3 **Основная характеристика:**

<u>Общая площадь</u>	<u>428,00</u>	<u>м2</u>
(тип)	(значение)	(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4 **Назначение:** нежилое

1.5 **Этажность:**
количество этажей 2 количество подземных этажей _____

1.6 **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** 1972

1.7 **Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** _____

1.8 **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:** _____

1.9 **Примечание:** считать взысканность 21.01.02.1102.26 верить

1.10 **Муниципальное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации и приватизации исполнительного фонда» города Чебоксары, аккредитация №000188 от 14.07.2006г.**

Исполнитель: техник - инвентаризатор И.Г. Орлова
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил: Начальник ОТИ В.А. Зубкова
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

Директор (гл. инженер) МУП «БТИ и ЦЖФ» М.Э. Зинуров
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)







КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 3

одноэтажного кирпичного здания (литера Б)

Дата 04.03.2010

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3817
 Описание объекта недвижимого имущества _____

1.1. **Наименование** проходная будка (литера Б)

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Чувашская Республика</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Индийское</u>
Номер дома	<u>26 (двадцать шесть)</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>Б</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика.**

<u>Общая площадь</u>	<u>48,20</u>	<u>м2</u>
(тип)	(значение)	(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. **Назначение:** нежилое

1.5. **Этажность:**
 количество этажей 1 количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1972

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 11 01 02 1102 26

1.9. **Примечание:** исполнитель: ООО "БТИ - ПЖФ" от 21.01.2010 г. № 26

1.10. **Муниципальное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации и приватизации»**
 (наименование органа или организации)
жилищного фонда города Чебоксары, аккредитация №000188 от 14.07.2006г.

Исполнитель: техник - инвентаризатор _____
 (полное наименование должности)  Н.Г. Орлова
 (подпись) (наименование, фамилия)

Проверил: Начальник ОТН _____
 (полное наименование должности)  В. А. Зубов
 (подпись) (наименование, фамилия)

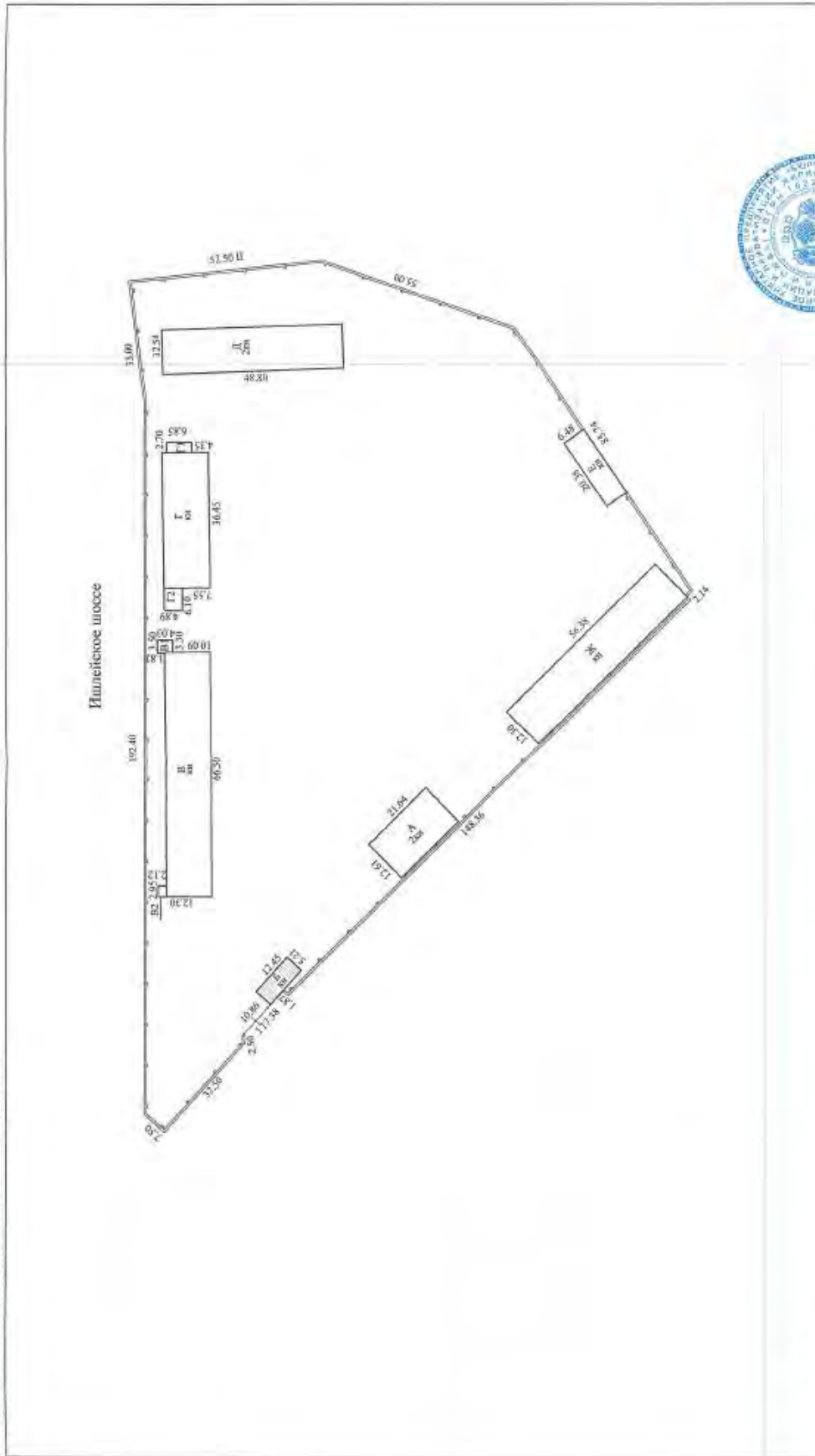
Директор (г.д. инженер) МУП «БТИ и ПЖФ» _____
 (полное наименование должности)  М. З. Зинуров
 (подпись) (наименование, фамилия)



Кадастровый паспорт
(на объект недвижимости)

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер 3817
(равно присвоенный участку помер)
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Лист 2, всего листов 3



Масштаб 1:1000

Исполнитель Техник-инвентаризатор
(полное наименование должности)

Проверил Начальник ОТН
(полное наименование должности)

Исполнитель И.Г. Орлова
(подпись, фамилия)

Проверил М.П. (подпись)

Исполнитель Директор (гл. инженер) МУП "БТИ и ПЖФ"
(полное наименование должности)

Проверил Н.П. Вершинина
(подпись)

Исполнитель М.П. (подпись)

Исполнитель В.А. Зуйкова
(подпись)

Исполнитель Н.В. Фортученко
(подпись)

Исполнитель М.З. Зингулов
(подпись)

Исполнитель Н.П. Вершинина
(подпись)





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 3

одноэтажного кирпичного здания (литера В) с двумя одноэтажными кирпичными пристроями (литеры В1,В2)

Дата 04.03.2010

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3817

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** стоянка на 20 автомашин (литеры В,В1,В2)

1.2. **Адрес (местоположение)**

Субъект Российской Федерации	<u>Чувашская Республика</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Индеевское</u>
Номер дома	<u>26 (двадцать шесть)</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>В,В1,В2</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика:**

<u>Общая площадь</u>	<u>765,70</u>	<u>м2</u>
(кв.м)	(значение)	(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. **Назначение:** нежилое

1.5. **Этажность:**
 количество этажей 1 количество подземных этажей _____

1.6. **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** 1986

1.7. **Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** 421-07-00102-26

1.8. **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:** _____

1.9. **Примечание:** не учтены помещения 21, 21, 02102-26 в/кв. № 3

1.10. **Муниципальное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда» города Чебоксары, аккредитация №000188 от 14.07.2006г.**

Исполнитель: техник - инвентаризатор И.Г.Орлова
 (полное наименование должности) (подпись) (инициал, фамилия)

Проверил: Начальник ОТИ В.А.Зуйкова
 (полное наименование должности) (подпись) (инициал, фамилия)

Директор (г.л. инженер) МУП «БТИ и ПЖФ» М.Э.Зинуров
 (полное наименование должности) (подпись) (инициал, фамилия)



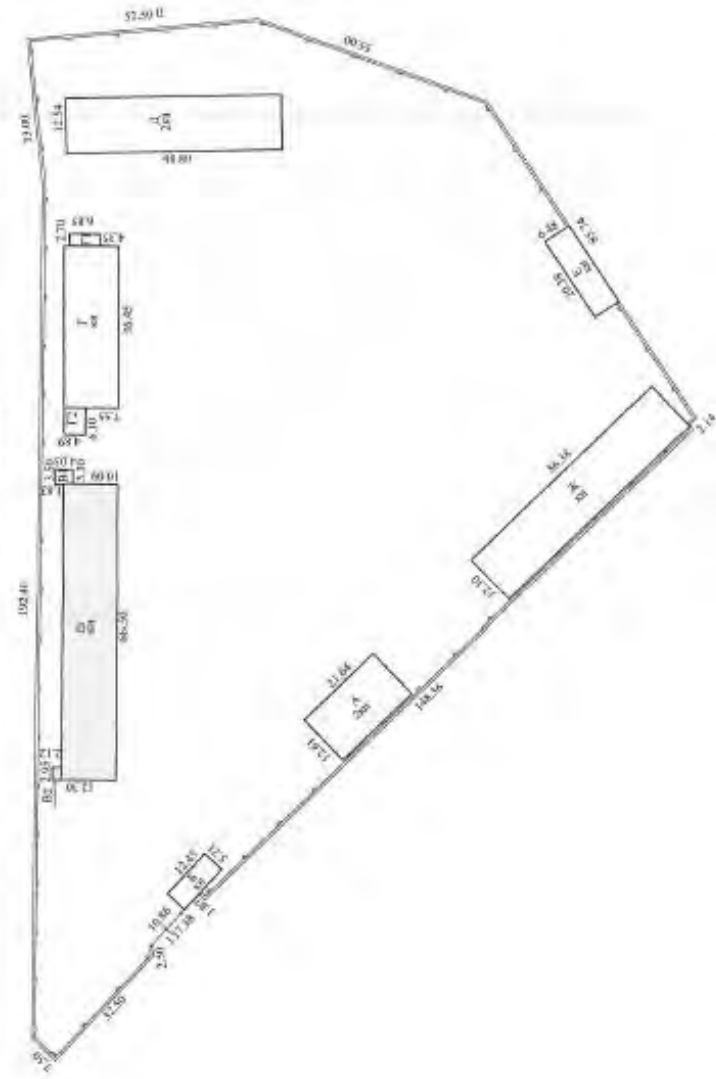
Кадастровый паспорт
одноэтажного кирпичного здания (литеры В) с двумя одноэтажными карнизными пристройками (литеры В1, В2)
(или объекта недвижимости)

Лист 2 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер 38/7
(иные присвоенный учетный номер)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества.

Ишлейское шоссе



Масштаб 1:1000
 Исполнитель Техник-инвентаризатор _____
И.Г. Орлова
 Проверил Начальник ОПИ _____
В.А. Зуйкова
 (или другое наименование)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 3

одноэтажного кирпичного здания (литера Г) с двумя одноэтажными кирпичными пристройками (литеры Г1, Г2)

Дата 04.03.2010

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____ 3817

Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** _____ гараж (литеры Г, Г1, Г2)

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Чувашская Республика</u>	
Район	_____	
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Нилейское</u>
Номер дома	<u>26 (двадцать шесть)</u>	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	<u>Г, Г1, Г2</u>	
Иное описание местоположения	_____	

1.3. **Основная характеристика:**

Общая площадь (кв.м)	<u>440,10</u>	м2 (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства	_____	

1.4. **Назначение:** _____ нежилое

1.5. **Этажность:**

количество этажей _____ 1 количество подземных этажей _____

1.6. **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** _____ 1972

1.7. **Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** _____ * 21-01-021102-26

1.8. **Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:** _____

1.9. **Примечание:** _____ не учитывать в соответствии с 21-01-021102-26 запись БЗН и ПКФ

1.10. **Муниципальное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда» города Чебоксары, аккредитация №000188 от 14.07.2006г.**

Исполнитель: техник - инвентаризатор _____ И.Г. Орлов
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил: Начальник ОТИ _____ В.А. Зинкова
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

Директор (гл. инженер) МУП «БТИ и ПЖФ» _____ М.З. Зинкуров
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

Кадастровый паспорт
одноэтажного кирпичного здания (литера Г) с двумя одноэтажными корпюсами пристройки (литеры Г.1,Г.2)

Лист 2, всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер 3817
(включая присвоенный участок земли)

2. Ситуационный план объекта недвижимости



Масштаб 1:1000

Исполнитель _____
Технический специалист

И. Г. Орлова
(подпись) (инициалы, фамилия)

Проверил _____
Начальник ОТИ

Директор (гл. инженер) МУП "БТИ и ГИЖФ"
(подпись)



В. А. Зуякова
Г. В. Фортученко
М. Э. Зиниуров
Н. П. Вершинина
(подпись) (подпись) (подпись) (подпись)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 3

двухэтажного здания из бетонных блоков (литера Д)

Дата 04.03.2010

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3817

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование ремонтно-механические мастерские (литера Д)

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Чувашская Республика</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Индийское</u>
Номер дома	<u>26 (двадцать шесть)</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>Д</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика:

Общая площадь (кв.м)	<u>679,00</u>	<u>м²</u>
(значение)	(значение)	(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:
 количество этажей 2 количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1984

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 42:04:0010202-26

1.8. Преобладающая категория (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: _____

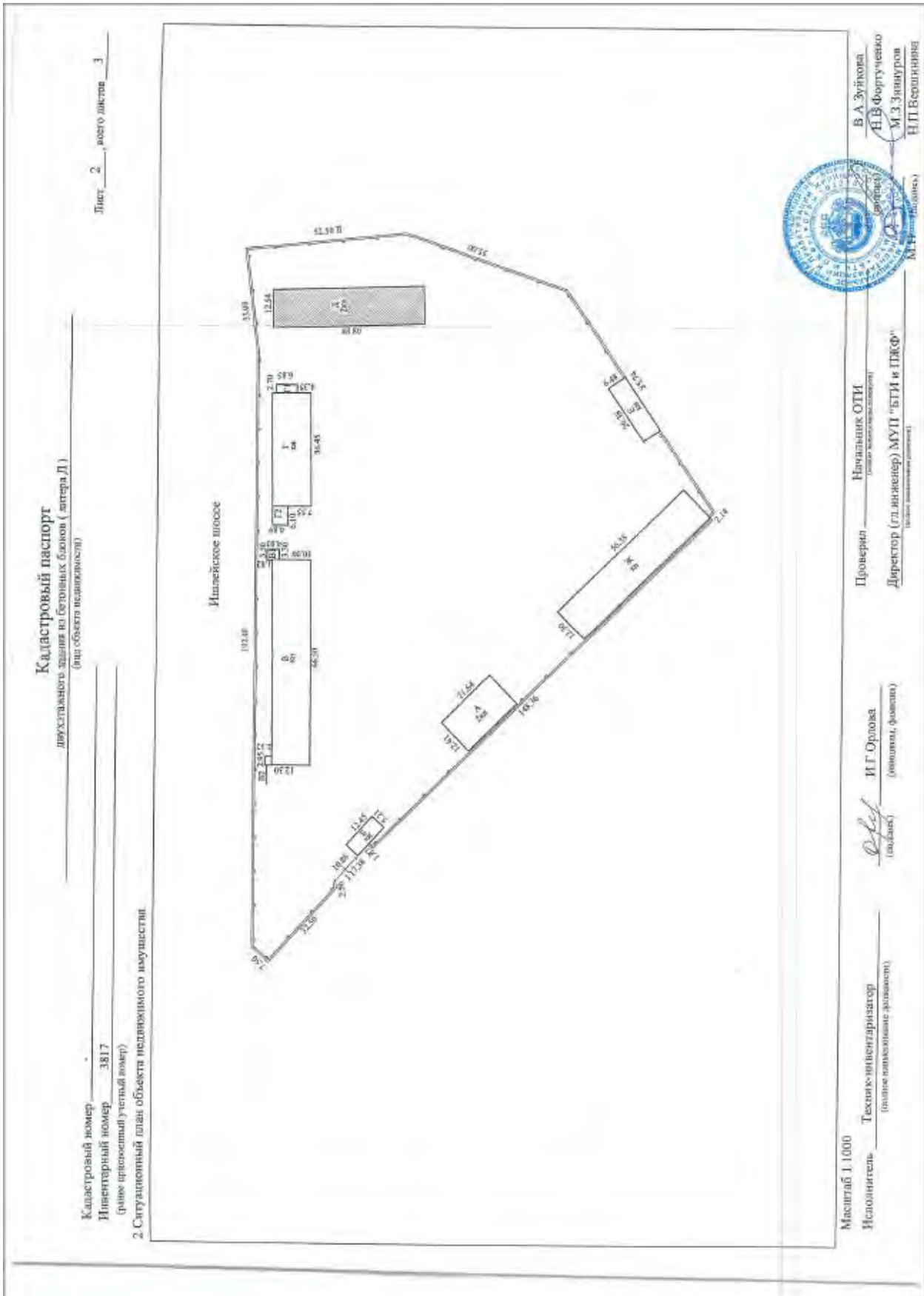
1.10. Муниципальное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда» города Чебоксары, аккредитация №000188 от 14.07.2006г.
 (наименование органа или организации)

Исполнитель: техник - инвентаризатор _____ (подпись) И.Г. Орлова (инициал, фамилия)
 (полное наименование должности)

Проверил: Начальник ОТИ _____ (подпись) В.А. Зуйкова (инициал, фамилия)
 (полное наименование должности)

Директор (гл. инженер) МУП «БТИ и ПЖФ» _____ (подпись) М.З. Зиннуров (инициал, фамилия)
 (полное наименование должности)







КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 3

одноэтажного кирпичного здания (литера Е)

Дата 04.03.2010

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3817
Описание объекта недвижимого имущества _____

1.1. **Наименование** материально-технический склад (литера Е)

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Чувашская Республика</u>	
Район	_____	
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Чебоксары</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Ишлейское</u>
Номер дома	<u>26 (двадцать шесть)</u>	
Номер корпуса	_____	
Номер строения	_____	
Литера	<u>Е</u>	
Иное описание местоположения	_____	

1.3. **Основная характеристика:**

Общая площадь (кв.м)	<u>112,00</u> (значение)	<u>м2</u> (единица измерения)
-------------------------	-----------------------------	----------------------------------

с степень готовности объекта незавершенного строительства _____
 1.4. **Назначение:** нежилое

1.5. **Этажность:**
 количество этажей 1 количество подземных этажей _____
 1.6. **Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** 1987

1.7. **Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** 10:01:021102:26

1.8. **Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:** _____

1.9. **Примечание:** не читала выданным 21.01.2010г. 26 серия
10:01:021102:26 серия
И.З. Зиннуров

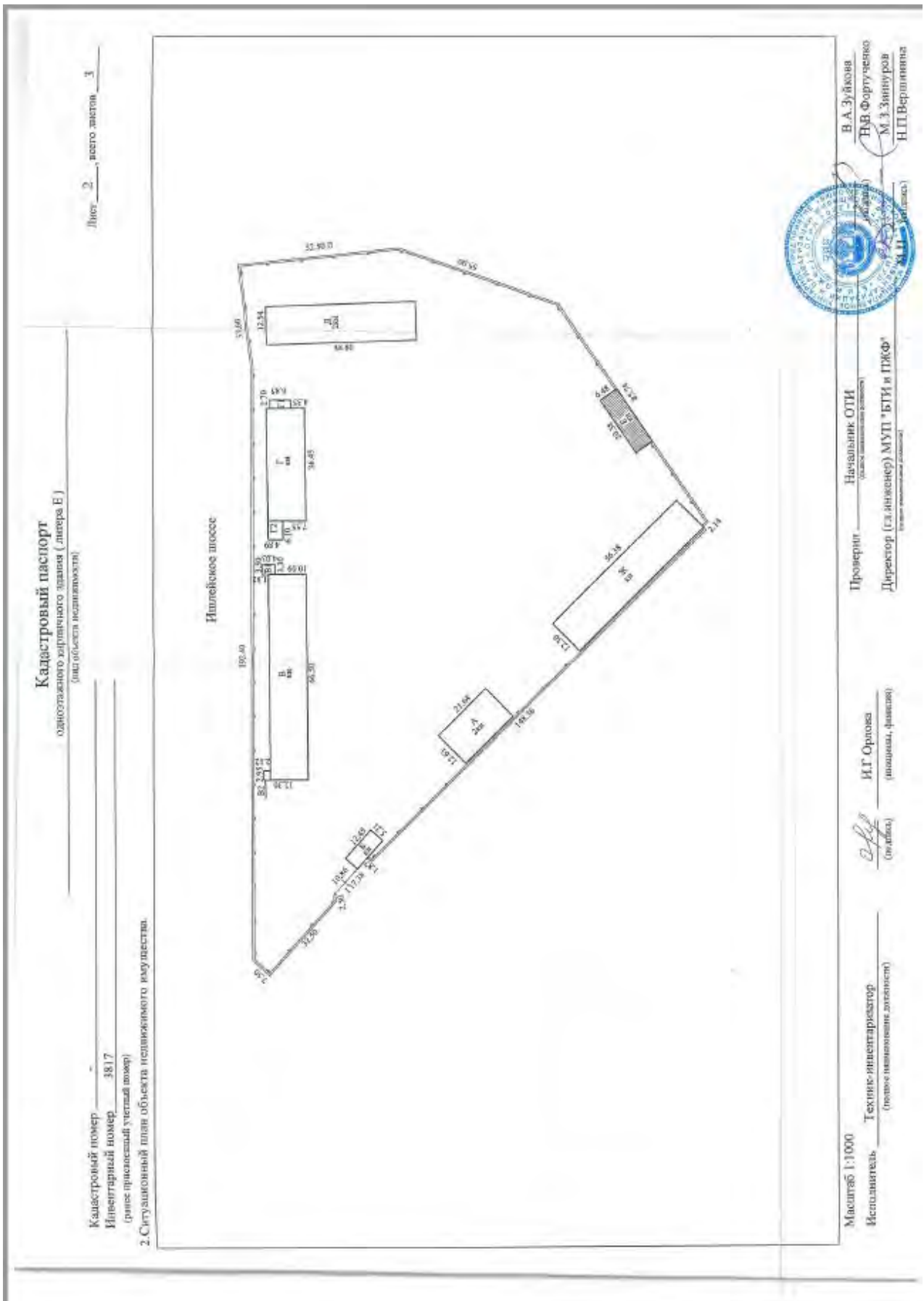
1.10. **Муниципальное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда» города Чебоксары, аккредитация №000188 от 14.07.2006г.**
 (наименование органа или организации)

Исполнитель: техник - инвентаризатор _____
 (полное наименование должности) И.Г. Орова
 (инициалы, фамилия)

Проверил: Начальник ОТИ _____
 (полное наименование должности) В. А. Зуйкова
(Н. В. Фортуненко)
 (инициалы, фамилия)

Директор (гл. инженер) МУП «БТИ и ИЖФ» _____
 (полное наименование должности) М.З. Зиннуров
(Н. П. Верилкина)
 (инициалы, фамилия)







Российская Федерация
Государственный комитет Российской Федерации по
строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Муниципальное унитарное предприятие
«Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда»

Чувашская Республика, город Чебоксары
район города Ленинский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект недвижимости (техническая характеристика объекта) двухэтажное
кирпичное здание (литера А), сооружения (литеры I, II, III).

наименование (по документам) административное здание (литера А).

назначение объекта недвижимости нежилое

по Ишлейскому шоссе

дом № 26 (двадцать шесть)

Инвентарный № 3817

Реестровый № 19409

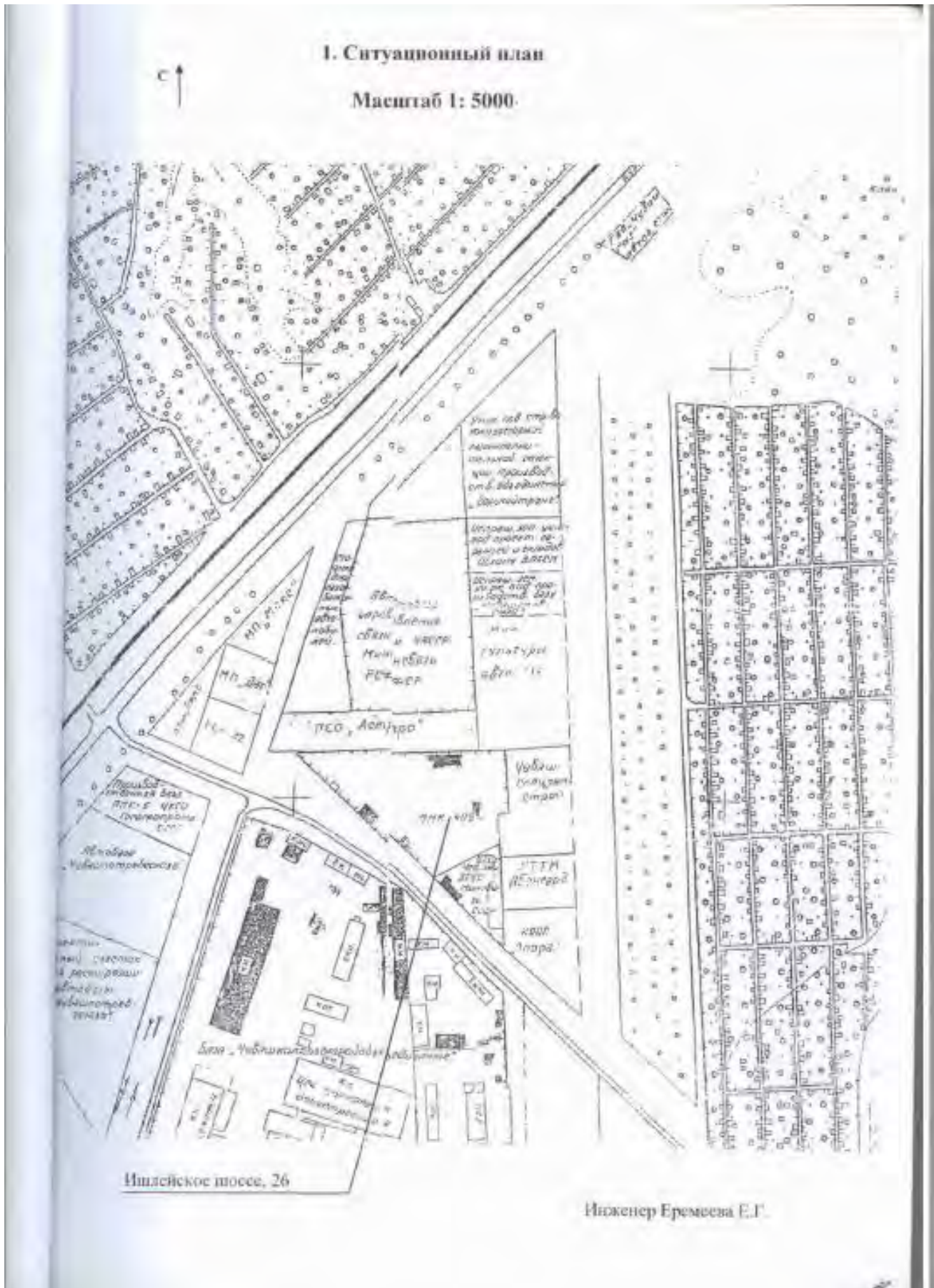
Кадастровый №

21					
А	Б	В	Г	Д	Е

Дата технической инвентаризации 17 января 2007 года

Дата выполнения технического паспорта 25 01 2007 года





I. Экспликация земельного участка - м2

Площадь участка			Настроенная площадь			
по документам	фактическая	застроенная	незастроенная	озелененная	прочая	замощенная
		272,90				

II. Благоустройство здания - м2

Литера	водопровод	канализация	Отопление				централизованное горячее водоснаб.	Ванны				Газоснабж.		Лифты-шт			
			от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ		иное	местное водонагр.	с центр. горением водоснабжения	с газовыми котлами	с дизельными котлами	централизованное	отдельно	электроснабжение	пассажирские	грузовые
A	428,50	428,50			428,50										428,50		

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Сборник № 28, табл. 85

Литера А Год постройки 1972 Число этажей два

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	тек. изм.	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный ленточный	отдельные мелкие трещины	9	1,00	9,00	30	2,70		
2	Стены и их наружная отделка	кирпичные в 2 кирп.	трещины, выветривание цоколя	21	1,00	21,00	30	6,30		
	Перегородки	кирпичные								
3	перекрытия	Чердачные	из железобетонных плит	отдельные трещины	14	1,00	14,00	30	4,20	
		Междуэтажные	из железобетонных плит							
		Надподвальные								
4	Крыша	голебая	воздухоповерхности	4	1,00	4,00	25	1,00		
5	Полы	линолеумные, керам. плитка, бетонные	стертость материала местами	8	1,00	8,00	25	2,00		
6	Проёмы	Оконные	двойные створные	мелкие трещины						
		Дверные	филенчатые	мелкие трещины	10	1,00	10,00	20	2,00	
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен, оклейка обоями, окраска, побелка, керам. пл.	потемнение и затирание верхнего слоя	16	1,00	16,00	25	4,00		
8	сан. и электроустройства	отопление	есть		4,10					
		водопровод	есть		0,80					
		канализация	есть		0,70					
		горячее водоснабж.								
		ванны			-4,70					
		электроосв.	есть		9	1,00	9,90	30	3,00	
		радио	есть							
		телефон	есть							
9	разные работы	есть		9	1,00	9,00	30	2,70		
Итого:				101		100,90		27,90		

% износа, приведённый к 100 по формуле: $gr,9 \times 100 / tr,7 =$

28 %

V. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.	Литера	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.	Литера	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ.												
Прочие работы												
Итого:												
Процент износа												

Наименование конструктивных элементов	Литера	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.	Литера	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.	Литера	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ.												
Прочие работы												
Итого:												

VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	станд. измер. по табл.	Поправки к стоимости (коэф.) на						стоимость измерителе с поправкой	Количество	Восстановит. стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.	
						уд. вес	груп. капит.	объем									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1989г. А	Жилое здание	26	85	м3	19,10	1,01							19,29	1681	32426,49	28	23347,07
	2006 г. №27.53																645078,54

IX. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь	№ обрешки	№ таблички	Измеритель	Стоимость изм по табл	Перевозка на спец. район	Восстан. стоимость в руб	№ износа	Действительная стоимость в руб
			длина	ширина									
I	Ворота	металл. на ж/б ст.	9,74	3,00	29,20	4	108	м2	34,00		992,80	20	794,24
	2006 г. К=27,53												21944,35
II	Ограждение	железобетонные плиты на ж/б ст.	614,60	2,30	1413,60	4	106	м	24,50		15057,70	20	12045,16
	2006 г. К=27,53												332835,40
III	Замощение	асфальтобетонное			18035,30	1	102	100м2	205,00		36872,37	35	24032,04
	2006 г. К=27,53												664005,27

X. Общая стоимость (в руб.)

В. ценах какого года	Основные средства		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	32426,43	23347,07			53022,67	36872,44	85449,36	80219,51
2006 г. К=27,53		645079,54				1018785,52		1663965,06

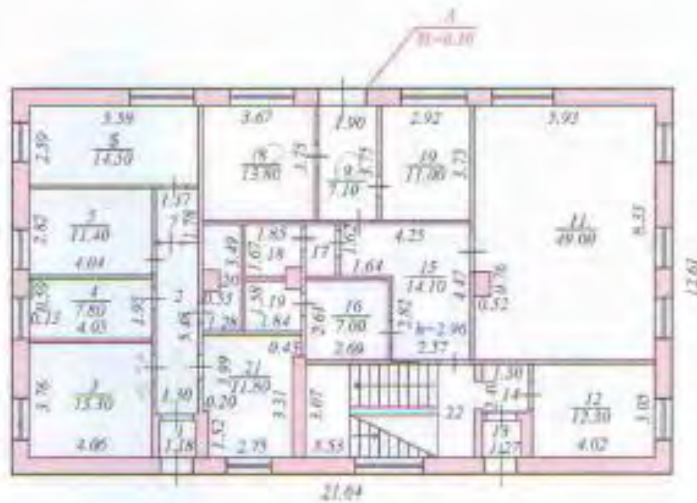
24 января 2007 г. Исполнил: Еремеева Е.Г.
 24.01. 2007 г. Проверил: Вершинина Н.П.
 25.01 2007 г. Директор МУП "БТИ и ПЖФ" (Зуйкова В.А.)
 (Главный инженер) Зиннуров М.З.
 (Печурин А.В.)

XI. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования		
Обследовал		
Проверил		
Директор МУП "БТИ и ПЖФ"		

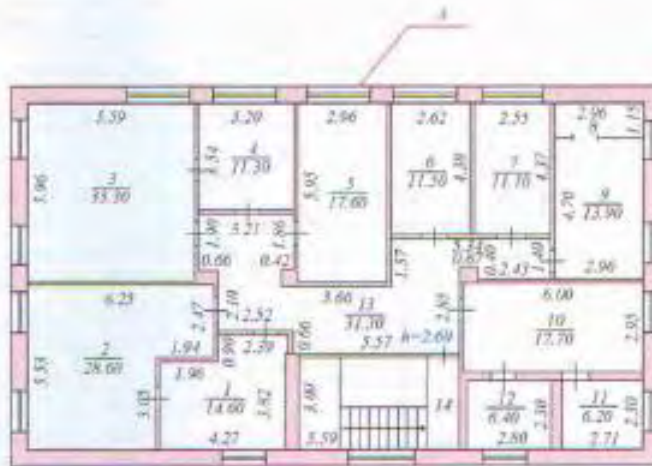
План I этажа литера А
по Ишлейскому шоссе, 26

М 1:200



МУП "БТИ и ПЖФ" г. Чебоксары
Исполнитель Еремеева Е.Г.
Съемка произведена в январе 2007 года

План II этажа литеры А
по Ишлейскому шоссе, 26
М 1:200



МУП "БТИ и ПЖФ" г. Чебоксары
Исполнитель Ермеева Е.Г.
Съемка произведена в январе 2007 года

**Экспликация
к поэтажному плану**

Полэтаж по плану	Этаж	Номер нежилого Номер по плану	Назначение помещения	Общая площадь	В том числе площадь, м2								Площадь помещений общего пользования	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание
					учрежденное управление		основная		вспомогательная		иная				
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	Поджий, балочная, веранд с коэфф.				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
A	I	1	тамбур	1,40		1,40									
		2	коридор	7,10		7,10									
		3	диспетчерская	15,30	15,30										
		4	кабинет	7,80	7,80										
		5	кабинет	11,40	11,40										
		6	гостиная	14,50	14,50										
		7	коридор	2,40		2,40									
		8	кабинет	13,80	13,80										
		9	коридор	7,10		7,10									
		10	кабинет	11,00	11,00										
		11	зал	49,00	49,00										
		12	котельная	12,30		12,30									
		13	тамбур	1,50		1,50									
		14	коридор	2,40		2,40									
		15	коридор	14,10		14,10								2,96	
		16	умывальная	7,00		7,00									
		17	умывальная	1,60		1,60									
		18	туалет	2,90		2,90									
		19	туалет	2,80		2,80									
		20	архив	4,10	4,10										
		21	кабинет	11,80	11,80										
		22	лестница	17,00		17,00									
			Итого по I эт. лит. А:	218,30	138,70	79,60									
A	II	1	кабинет	14,60	14,60										
		2	кабинет	28,60	28,60										
		3	кабинет	33,30	33,30										
		4	комната отдыха	11,30	11,30										
		5	кабинет	17,60	17,60										
		6	кабинет	11,50	11,50										
		7	кабинет	11,10	11,10										
		8	комната приема пищи	3,40		3,40									
		9	комната приема пищи	13,90		13,90									
		10	кабинет	17,70	17,70										
		11	кабинет	6,20	6,20										
		12	касса	6,40	6,40										
		13	коридор	31,30		31,30									
		14	лестница	3,30		3,30								2,60	
			Итого по II эт. лит. А:	210,20	158,30	51,90									
			Итого по лит. А:	428,50	297,00	131,50									



Российская Федерация
Государственный комитет Российской Федерации по
строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Муниципальное унитарное предприятие
«Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда»

Чувашская Республика, город Чебоксары
район города Ленинский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект недвижимости (техническая характеристика объекта) одноэтажное
кирпичное здание (литера Б).

наименование (по документам) проходная будка (литера Б).

назначение объекта недвижимости нежилое

по Ишлейскому шоссе

дом № 26 (двадцать шесть)

Инвентарный № 3817

Реестровый № 19409

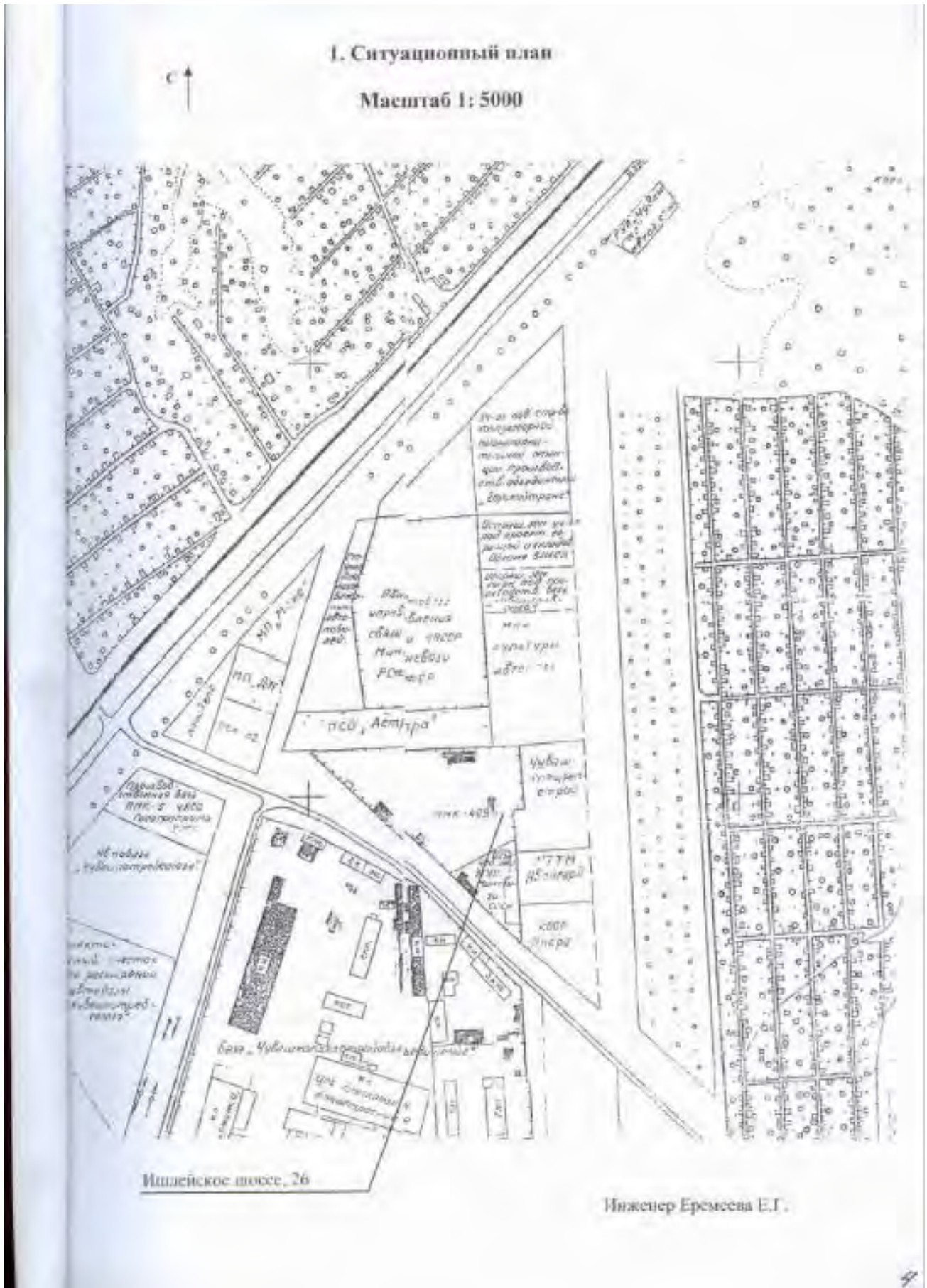
Кадастровый №

21					
А	Б	В	Г	Д	Е

Дата технической инвентаризации 17 января 2007 года

Дата выполнения технического паспорта «25» 01 2007 года





I. Экспликация земельного участка - м2

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактическая	застроенная	незастро- енная	озелененная	прочая	замоще- ная
		64,90				

II. Благоустройство здания - м2

Эт	Лифты	водопровод	канализация	Отопление						центральное горячее водоснаб	Ванны				Газоснабж.		Лифты-шт			
				от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	бенное	местное водное		с электр. горячим водоснабжением	с газовыми котлами	с дровяными котлами	централизован- ное	индивидуаль- ное	электроснабжение	пассажирские	грузовые		
эт						48,20											48,20			

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Сборник № 1, табл. 48

Литера **Б**

Год постройки **1972**

Число этажей **один**

Группа капитальности **I**

Вид внутренней отделки

простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пилы и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	тек. изм.		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	отдельные мелкие трещины	4	1,00	4,00	30	1,20			
2	Стены и их наружная отделка	кирпичные в 1,5 кирп.	отдельные мелкие трещины	20	1,00	20,00	30	6,00			
	Перегородки	кирпичные									
3	перекрытия	Чердачное	из железобетонных плит	отдельные трещины	12	1,00	12,00	30	3,60		
		Междуэтажные									
		Надподвальные									
4	Крыша	топвая	одиночные мелкие повреждения	15	1,00	15,00	20	3,00			
5	Полы	керам. пл.	мелкие повреждения	9	1,00	9,00	20	1,80			
6	Проемы	Оконные	двойные створные								
		Дверные	Филленчатые, металлические	мелкие трещины	11	1,00	11,00	20	2,20		
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен, оклейка обоями, окраска	местами обесцвечивание рисунка	6	1,00	6,00	25	1,50			
8	сан. и электротехустройства	отопление	есть								
		водопровод									
		канализация									
		горячее водоснабж.									
		ванны									
		электроосв.	есть		18	1,00	18,00	25	4,50		
		радио									
		телефон	есть								
вентиляция	есть										
9	разные работы	есть		5	1,00	5,00	25	1,25			

Итого:

100 100,00 25,05

% износа, приведенный к 100 по формуле: $gr. 9 \times 100 / gr. 7 =$

25 %

V. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера		уд. вес по таб. поправки	уд. вес с погр.	Литера		уд. вес по таб. поправки	уд. вес с погр.	Литера		уд. вес по таб. поправки	уд. вес с погр.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ.												
Прочие работы												
Итого												
Процент износа												

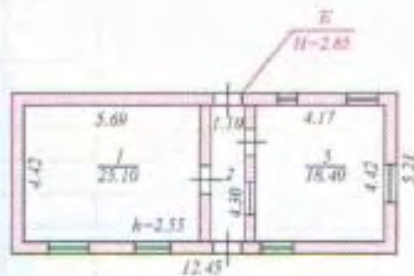
Наименование конструктивных элементов	Литера		уд. вес по таб. поправки	уд. вес с погр.	Литера		уд. вес по таб. поправки	уд. вес с погр.	Литера		уд. вес по таб. поправки	уд. вес с погр.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ.												
Прочие работы												
Итого												

VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	стоимость измер. по табл.	Поправки к стоимости (коэф.) на							стоимость измерителя с поправкой	Количество	Восстановит. стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
						уд. вес	убун. эквив.	объем									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1999г. Б	Нежилое здание	1	48	м ³	30,00	1,00							30,00	185	5550,00	25	4162,50
	2006 г. №-27.63																119300,38

по Ишлейскому шоссе, 26

М 1:200



МУП "БТИ и ПЖФ" г. Чебоксары

Исполнитель Еремеева Е.Г.

Съёмка произведена в январе 2007 года

Российская Федерация
Государственный комитет Российской Федерации по
строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Муниципальное унитарное предприятие
«Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда»

Чувашская Республика, город Чебоксары
район города Ленинский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект недвижимости (техническая характеристика объекта) часть
одноэтажного кирпичного здания (литера Ж).

наименование (по документам) одноэтажное кирпичное здание –
материальный склад.

назначение объекта недвижимости нежилое

по Ишлейскому шоссе

дом № 26 (двадцать шесть)

Инвентарный № 3817

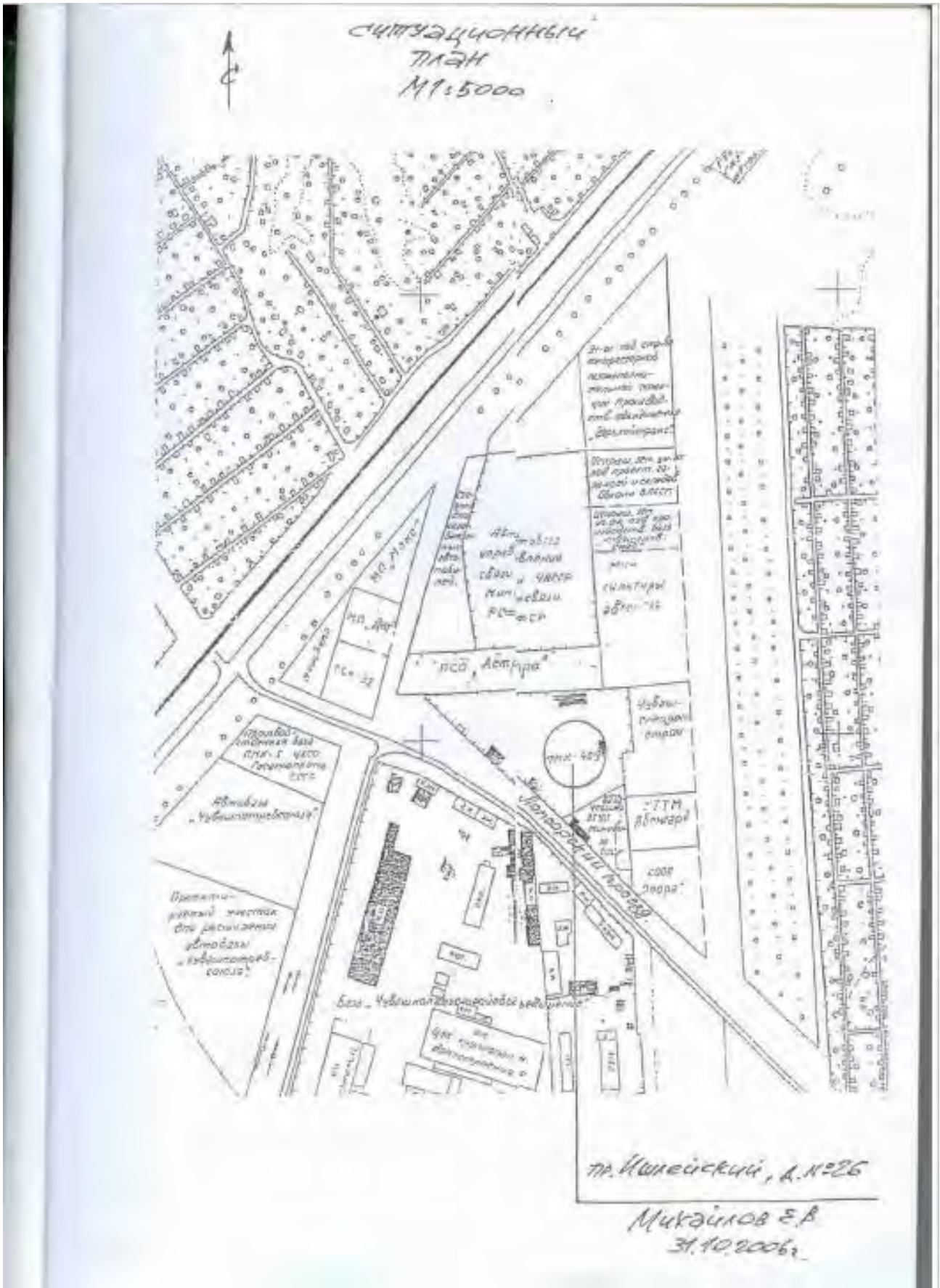
Реестровый № 19409

Кадастровый №

21					
А	Б	В	Г	Д	Е

Дата технической инвентаризации 31 октября 2006 года

Дата выполнения технического паспорта 01 » 11 2006 года



I. Экспликация земельного участка - м2

по доку- ментам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	фактически	застроен.	заможем	с землём	прочая
		272,10			

II. Благоустройство здания - м2

Линейный идентификатор	конструкция	Отделочные					интерьерное ларанье	Ванная				Гидроизоляция		Лифты-элит		
		от ГЭС	от ступенчатой конструкции	от ступенчатой конструкции	от ГЭС	прочие		с мраморными полами	с кафельной плиткой	с фресками на стенах	полноценная	частичная	полноценная	частичная		
Ж														243,70		

5

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Эксперта Ж Год постройки 1972 Число этажей один
 Группы капитальности II Вид отделки простая
 сб.1, таб.22

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению	рек. изм.	
								элементы	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	железобетонные блоки	отдельные повреждения	8	1	8,00	30	2,40		
а) стены и внешняя отделка	кирпичные в 1к	увлажнение поверхности стен, трещины	31	1	31,00	30	9,30		
								б) перегородки	кирпичные
перекрытия	чердачные	железобетонные плиты	отдельные повреждения	17	1	17,00	30	5,10	
	междупэтажн.								
	надподвалн.								
Кровля	мягкая	отдельные повреждения	7	1	7,00	30	2,10		
Полы	бетонные	слабость, выбоины	9	1	9,00	30	2,70		
Прочие	окна	двойные глухие	8	1	8,00	30	2,40		
	двери	простые; металлические ворота						поражение ржавчиной местами	
Внутренняя отделка			4				
стп. в электротехнической	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	гор. водоснаб.								
	вентиляция								
	электроосвещ.	есть		3	1	3,00	30	0,90	
	радио								
	телефон								
разные работы			13	1	13,00	30	3,90		
ИТОГО:			100		96,00		28,80		

Износ, приведенный к 100 по формуле: % износа (стр.9)х100/(удельный вес(стр.7))= 28,80 x 100 / 96,00 =30%

V. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Датера		руб. вес по табл. 1	покрытия	руб. вес с покр.	Датера		руб. вес по табл. 1	покрытия	руб. вес с покр.	Датера		руб. вес по табл. 1	покрытия
Фундаменты														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыши														
Полы														
Пробки														
Отделочные работы														
Электроснабжение														
Прочие работы														
Итого:														

Наименование конструктивных элементов	Датера		руб. вес по табл. 1	покрытия	руб. вес с покр.	Датера		руб. вес по табл. 1	покрытия	руб. вес с покр.	Датера		руб. вес по табл. 1	покрытия
Фундаменты														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыши														
Полы														
Пробки														
Отделочные работы														
Электроснабжение														
Прочие работы														
Итого:														

VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Датера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измерения	Стоимость по плану	Поправки к стоимости (коэф.) на:							Стоимость по плану с погр.	Итого	Действительная стоимость, руб.	по плану	
						руб. вес	фунд. затрат	на износ	на износ	на износ	на износ	на износ					на износ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Ж		1	22	м3	12,50	0,95							12,00	1069	12828,00	30	9
	2006 г. К-27,63																20

IX. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Длина	Назначение ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь, м ²	№ обмуровки	№ забора	История	Состояние или, по необходимости, на вид	Площадь на плане участка	Восстановительная стоимость в руб.	В % к оценке
			длина	ширина/высота								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

X. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные средства		Службы постройки		Сооружения		
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная
1	2	3	4	5	6	7	8
1969	12828,00	8979,60					12828,00
2006 г. К=27,63		248106,35					

31.10. 2006 г. Исполнил: Мех Михайлов Е.В.
01.11. 2006 г. Проверил: В.А. Н. П. Вершинина (Зуйкова В.А.)
01.11. 2006 г.  И. С. Татар (Зинкуров М.Л.)

XI. Отметка о последующих обследованиях

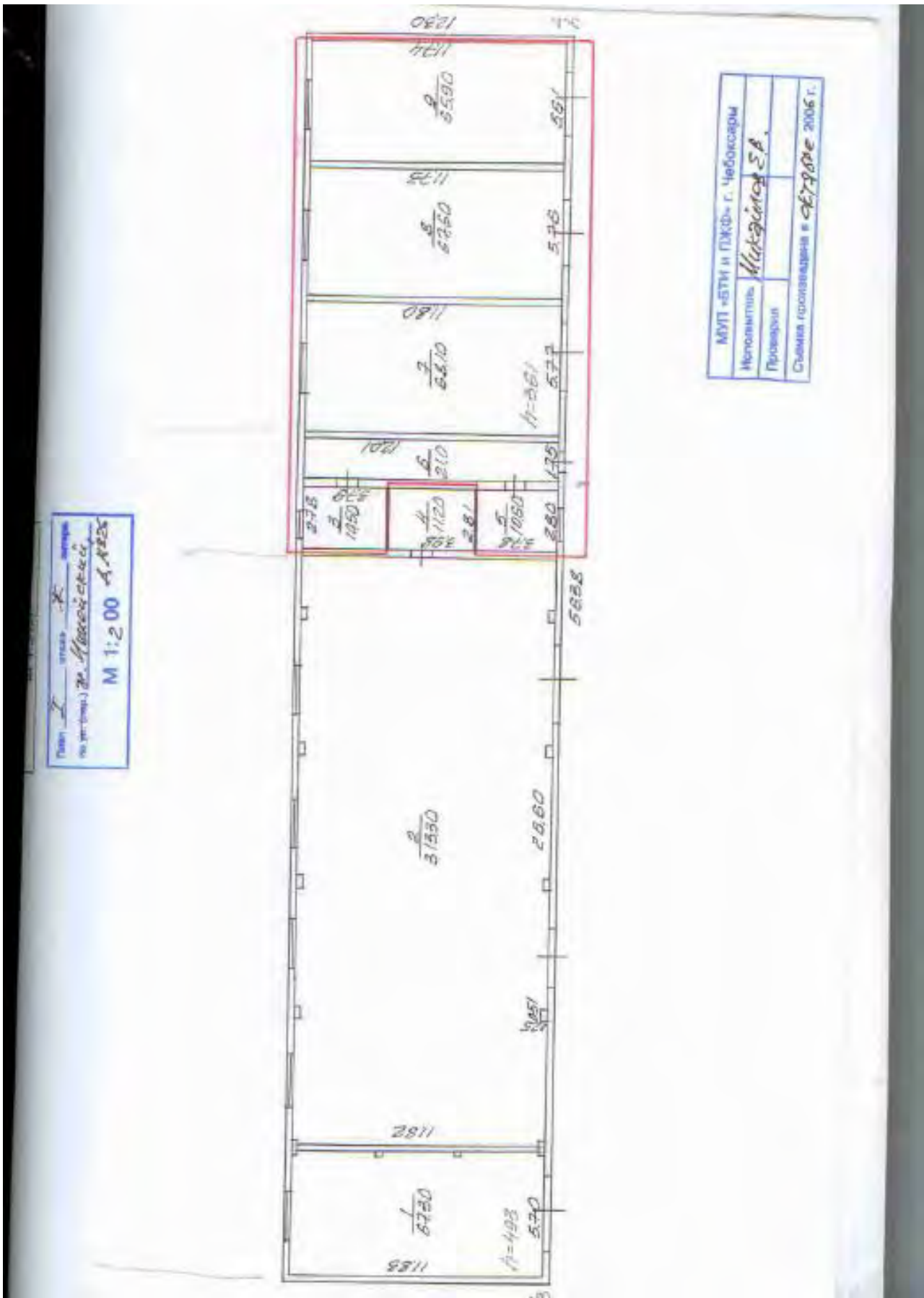
Дата обследования		
Обследован		
Проверен		
Начальник бюро		



Экспликация

к поэтажному плану дома по пр.Ишлейскому, д.№26

Этажи по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Общая площадь м ²	В том числе площадь м ²				Площадь, выделенная в пользу физических лиц	Площадь, выделенная в пользу органов государственной власти	Площадь, выделенная в пользу органов местного самоуправления	Примечание
						отделочная							
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
Ж	1	3	3	Склад	10,50	10,50							
			5	Склад	10,60	10,60						4,93	
			6	Склад	21,00	21,00							
			7	Склад	68,10	68,10						3,61	
			8	Склад	67,60	67,60							
			9	Склад	65,90	65,90							
			Итого по лит.ж		243,70	243,70							





Российская Федерация
Государственный комитет Российской Федерации по
строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Муниципальное унитарное предприятие
«Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда»

Чувашская Республика, город Чебоксары
район города Ленинский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект недвижимости (техническая характеристика объекта) одноэтажное
кирпичное здание (литера Е).

наименование (по документам) материально-технический склад
(литера Е).

назначение объекта недвижимости нежилое

по Ишлейскому шоссе

дом № 26 (двадцать шесть)

Инвентарный № 3817

Реестровый № 19409

Кадастровый №

21					
А	Б	В	Г	Д	Е

Дата технической инвентаризации 17 января 2007 года

Дата выполнения технического паспорта «25» 01 2007 года



IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Сборник № 1, табл. 5

Литера Е Год постройки 1987 Число этажей один

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа и строения	тек. изм.		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	отдельные мелкие трещины	10	1,00	10,00	20	2,00			
2	Стены и их наружная отделка	кирпичные в 1.5 кирпича	отдельные мелкие трещины	34	1,00	34,00	20	6,80			
	Перегородки	кирпичные									
3	перекрытия	Чердачные	из железобетонных плит	отдельные трещины	16	1,00	16,00	20	3,20		
		Междустажные									
		Надподвальные									
4	Крыша	толевая	единичные мелкие повреждения	7	1,00	7,00	20	1,40			
5	Полы	бетонные	отдельные мелкие выбоины	10	1,00	10,00	25	2,50			
6	Проемы	Оконные	двойные глухие	переплеты рассохлись							
		Дверные	простые	дверные коробки перекошены	8	1,00	8,00	35	2,80		
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен, окраска	потемнение и загрязнение верхнего слоя	3	1,00	3,00	25	0,75			
8	сан. и электротехустройства	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		горячее водоснабж.									
		ванны									
		электроосв.	есть			10	1,00	10,00	25	2,50	
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	разные работы	есть		2	1,00	2,00	25	0,50			
Итого				100		100,00		22,45			
%, износа, приведенный к 100 по формуле: $гр \times 100 / гр -$				22	%						

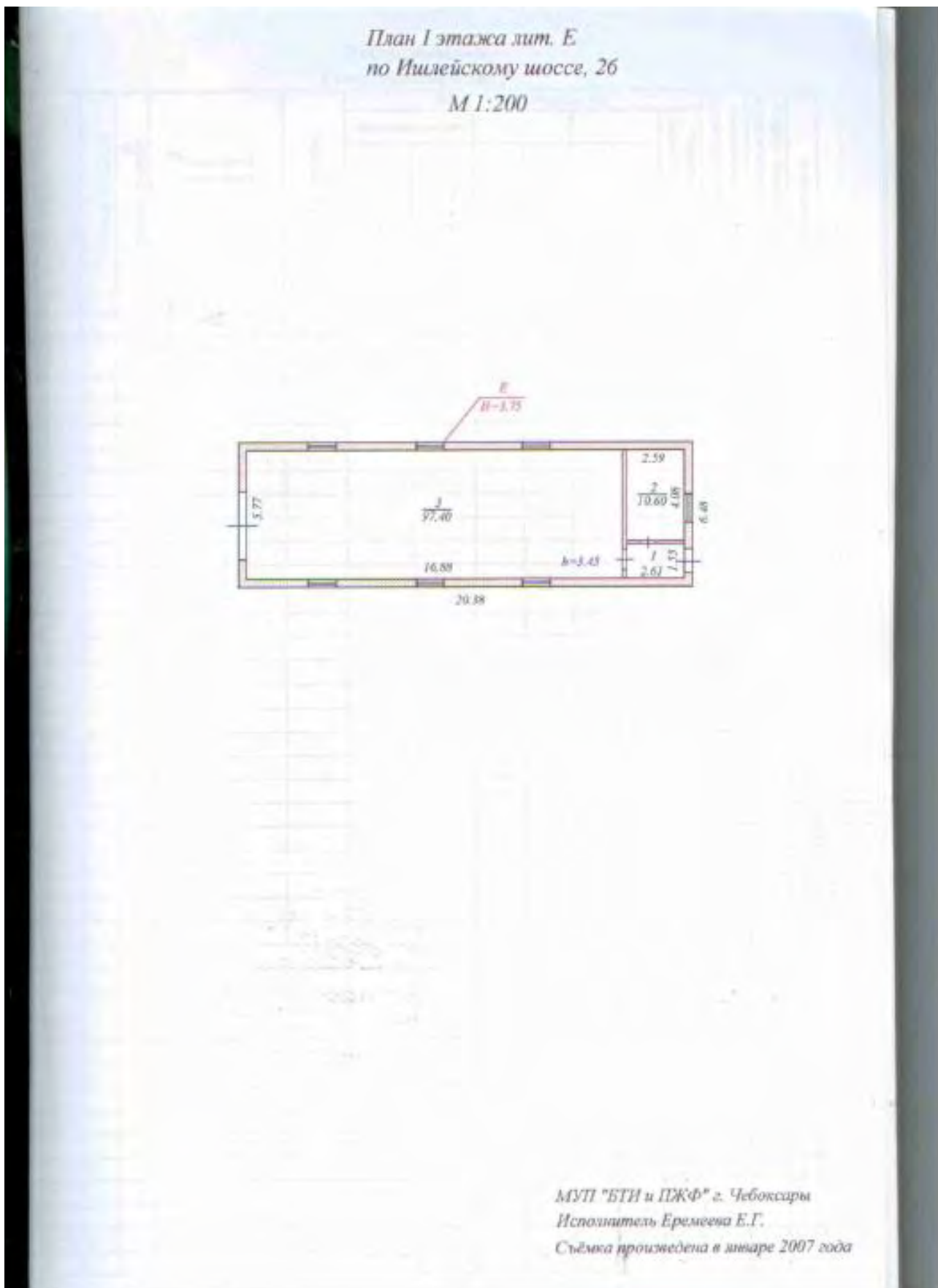
V. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещ.									
Прочие работы									
Итого									
Процент износа									

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.	уд. вес по таб.	поправки	уд. вес с погр.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещ.									
Прочие работы									
Итого									

VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измер. по табл.	Поправки к стоимости (коэф.) инв.						Стоимость измерителя с поправкой	Количество	Восстановит. стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.	
						уд. вес	груп. калит	объем									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1069г. Е	Нижнее здание	1	1	м3	13,90	1,00							13,90	498	6880,50	22	5366,79
	2006 г. к=27,63																148284,41



**Экспликация
к поэтажному плану**

Литера по плану	Этаж	Номер нежилого	Номер по плану	Назначение помещения	Общая площадь	В том числе площадь, м2						Подвиг. Балконы, веранды с коэфф.	Площадь помещений общего пользования	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание
						производственная		жилая		иная					
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16						
лп	1		1	коридор	4,00		4,00								
			2	комната плотника	10,60	10,60									
			3	мастерская	97,40	97,40							3,45		
			Итого по I эт. лит. E:		112,00	108,00	4,00								



Российская Федерация
Государственный комитет Российской Федерации по
строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Муниципальное унитарное предприятие
«Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда»

Чувашская Республика, город Чебоксары
район города Ленинский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект недвижимости (техническая характеристика объекта) одноэтажное
кирпичное здание (литера В) с двумя одноэтажными
кирпичными пристроями (литеры В1, В2).

наименование (по документам) стоянка на 20 автомашин (литеры В,
В1, В2).

назначение объекта недвижимости нежилое

по Ишлейскому шоссе

дом № 26 (двадцать шесть)

Инвентарный № 3817

Реестровый № 19409

Кадастровый №

21					
А	Б	В	Г	Д	Е

Дата технической инвентаризации 17 января 2007 года

Дата выполнения технического паспорта «25» 01 2007 года

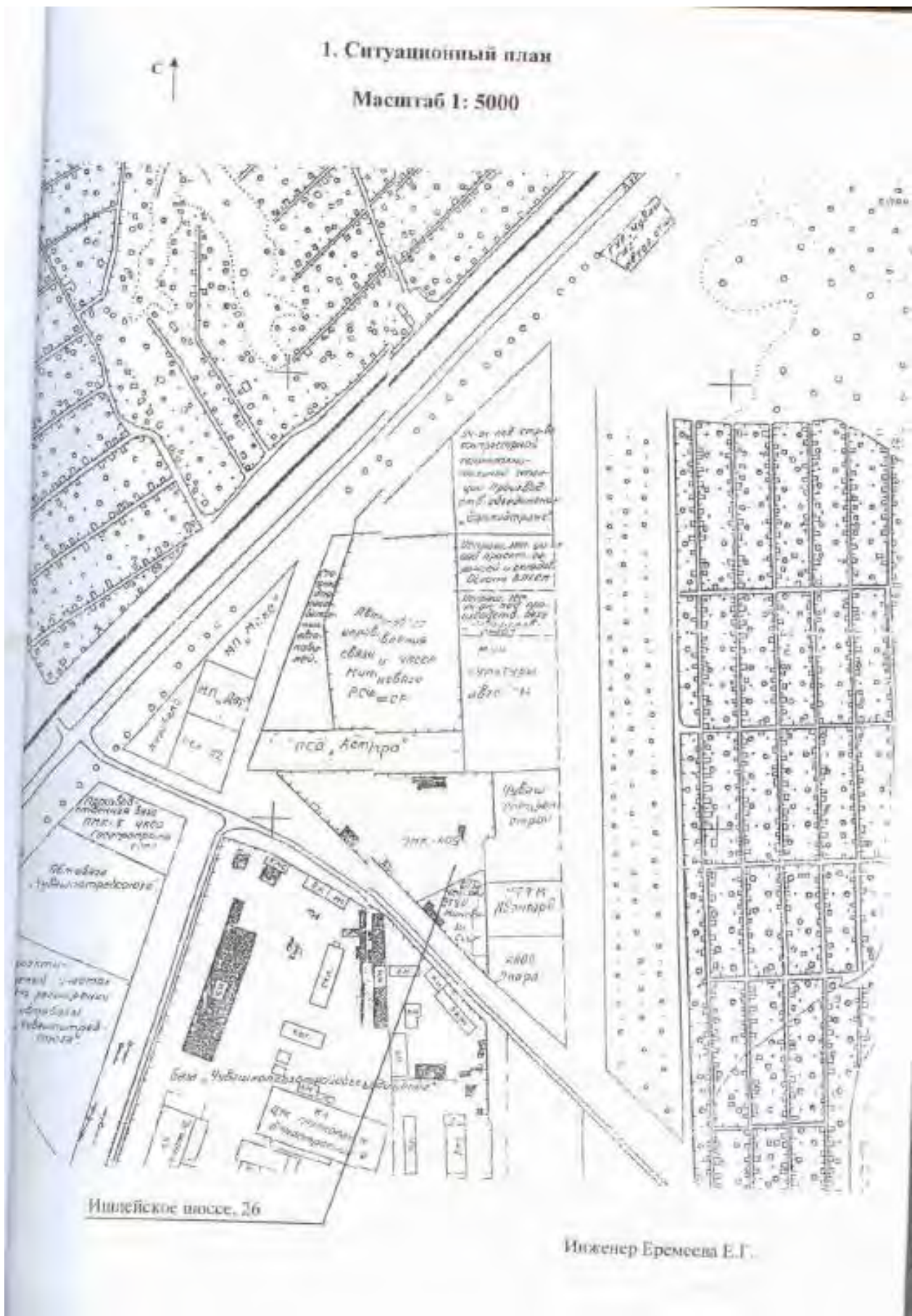
Регистрация права собственности

Дата регистрации	Собственник	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие при общей собственности
	Имеются сведения о регистрации в ЕГРП		

Учет запретов и арестов

Наложено	Снято
В материалах МУП «БТИ и ГЖФ» сведений о наличии ареста (запрещений) на объект недвижимого имущества не имеется.	





I. Экспликация земельного участка - м2

Площадь участка			Назначение площади				
по документам	фактическая	застроенная	реконструированная	озелененная	прочая	замощенная	
		837,90					

II. Благоустройство здания - м2

Литера	водогревод	канализация	Отопление					централизованное городское	Ванна				Газоснабж.		Лифт/эс						
			от ТЭЦ	от тепловой котельной	от собственной котельной	от АГВ	теплов		мастери возвод	с центр. горячей водоснабжением	с паровым котлом	с артезианной скважиной	индивидуальный	майдан газом	интерсибливные	наземный	подземный				
B																		750,10			
B1																		10,70			
B2																		4,80			

IV. Описание конструктивных элементов зданий и определение износа

Сборник № 1, табл. 107

Литера В Год постройки 1986 Число этажей один

Группа капитальности II		Вид внутренней отделки							простан	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пилы и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	т.м. изм.	
									элементов	и строения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный ленточный	отдельные места трещины	8	1,00	8,00	15	1,20		
2	Стены и наружная отделка	кирпичные в 1,5 кирп.	вылета-вазны швов местами	17	1,00	17,00	15	2,55		
	Перегородки	кирпичные								
3	Чердачные	из железобетонных плит	отслоение верхнего-бедного слоя в швах	29	1,00	29,00	15	4,35		
	Междустанционные									
	Надподвальные									
4	Крыша	голубая	отдельные места повреждения	7	1,00	7,00	20	1,40		
5	Полы	бетонные	выбоины	12	1,00	12,00	30	3,60		
6	Скользя	двойные глухие	переломы расколы							
	Дверные	металлические, филенчатые	разломы	7	1,00	7,00	25	1,75		
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен, окраска, побелка	отбитые места, царапы, окрасочный слой	3	1,00	3,00	30	0,90		
8	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячая водоснабж.									
	ванны									
	электроосв.	есть			16	1,00	16,00	25	4,00	
	радио									
	телефон									
вентиляция										
лифты										
9	разные работы	есть			1	1,00	1,00	30	0,30	
Итого:				100		100,00	20,85			

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\text{гр. В} \times 100 / \text{гр. 7}$

20 %

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа
Сборник № 1, табл. 107

Литера **В1** Год постройки **1986** Число этажей **один**

Группа капитальности В		Вид внутренней отделки		простая						
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, сколы, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес по таблицам	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Тех. износ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	отдельные мелкие трещины	13	1,00	13,00	15	1,95		
2	Стены и их наружная отделка	кирпичная в 1 кирпич	выцветание швов местами	22	1,00	22,00	15	3,30		
	Перегородки									
3	перекрытия	Чердачные	отслоение выравнивающего слоя в швах	23	1,00	23,00	15	3,45		
		Междустяжечные								
		Надподвальные								
4	Крыша	голубая	отдельные мелкие повреждения	6	1,00	6,00	20	1,20		
5	Полы	бетонные	выбоины	7	1,00	7,00	30	2,10		
6	Проемы	Оконные	одинарные глухие	переломы рамы	8	1,00	8,00	30	2,40	
		Дверные	простые	дверные пороги осели						
7	Внутренняя отделка			5						
8	СНиП и электротехнические	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжение								
		ванны								
		электропроводка	есть		15	1,00	15,00	30	4,50	
		радио								
		телевизионная								
лифты										
9	площадь работ	есть		1	1,00	1,00	30	0,30		
Итого:				100		95,00		19,20		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\text{гр. В} \times 100 / \text{гр. 7} = 20 \%$

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Сборник № 1, табл. 107

Литера **В2**

Год постройки **1986**

Число этажей **один**

Группа капитальности		Вид внутренней отделки		простая							
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	отдельные места трещины	13	1,00	13,00	15	1,96			
2	Стены и их наружная отделка	кирпичные в 0,5 кирпича	выцветание швов мастик	22	1,00	22,00	15	3,30			
	Перегородки										
3	перекрытия	Чердачное	из железобетонных плит	отслоение выравнивающего слоя в швах	23	1,00	23,00	15	3,45		
		Междуплановые									
		Надподвальные									
4	Крыша	голубая	единочные места повреждения	6	1,00	6,00	20	1,20			
5	Полы	бетонные	выбоины	7	1,00	7,00	30	2,10			
6	Прочие	Окна									
		Двери	простые	дверные петли ослаби	8	1,00	8,00	30	2,40		
7	Внутренняя отделка			5							
8	сан. и электроустройства	отопление									
		водоснабж.									
		канализация									
		горячее водоснабж.									
		ванны									
		электроосв.	есть		15	1,00	15,00	30	4,50		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	лифты										
9	ремонтные работы	есть		1	1,00	1,00	30	0,30			
Итого:				100		95,00	19,20				
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\text{гр.} \cdot \text{И} \cdot 100 / \text{гр.} \cdot 7$				20	%						

V. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	уд. вес по таб.	поправк.	уд. вес с погр.	уд. вес по таб.	поправк.	уд. вес с погр.	уд. вес по таб.	поправк.	уд. вес с погр.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроснабж.									
Прочие работы									
Итого:									
Процент износа									

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	уд. вес по таб.	поправк.	уд. вес с погр.	уд. вес по таб.	поправк.	уд. вес с погр.	уд. вес по таб.	поправк.	уд. вес с погр.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроснабж.									
Прочие работы									
Итого:									

VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ по сборнику	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измер. по табл.	Поправки к стоимости (коэф.) на:							Количество	Восстановит. стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.	
						уд. вес	трал. коэф.	объем	10	11	12	13					степень износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1969г.	Населенное здание	1	107	м3	13,40	1,00							13,40	4108	55020,40	20	44018,32
	2006 г. №27.53																12161708
1969г.	Пристрой	1	107	м3	20,00	0,95							19,00	36	684,00	20	547,20
	2006 г. №27.53																1511911
1969г.	Пристрой	1	107	м3	20,00	0,95							19,00	15	285,00	20	224,20
	2006 г. №27.53																6208,54

VII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера					
	Литера	уд. вес по табл	поправка	уд. вес с погр	Литера	уд. вес по табл	поправка	уд. вес с погр	Литера	уд. вес по табл	поправка	уд. вес с погр
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ												
Прочие работы												
Итого												

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера					
	Литера	уд. вес по табл	поправка	уд. вес с погр	Литера	уд. вес по табл	поправка	уд. вес с погр	Литера	уд. вес по табл	поправка	уд. вес с погр
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ												
Прочие работы												
Итого												

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости построек

Литера по лп	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Коэффициент	стоимость элементов по табл.	Поправки в стоимости (коэф.) на							Стоимость материалов с поправкой	Количество	Восстанов. стоимость руб.	% износа	Действительная стоимость руб.
						уд. вес	полт колит										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

IX. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь	№ забора	№ забора	Изомеритель	Стоимость штм по табл	Поправка на этот район	Восстан стоимость в руб.	№ канона	Действительная стоимость в руб.
			длина	ширина									

X. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные средства		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1999	55089,40	44791,52					55089,40	44791,52
2005 г. к=27,83		1237589,70						1237589,70

24 января 2007 г. Исполнил: Еремеева Е.Г.
24. 01. 2007 г. Проверил: Варшенина Н.П.
25. 01 2007 г. Директор МУП "БТИ и ГИФ" (Главный инженер): Зиннуров М.З.
Печурин А.В.

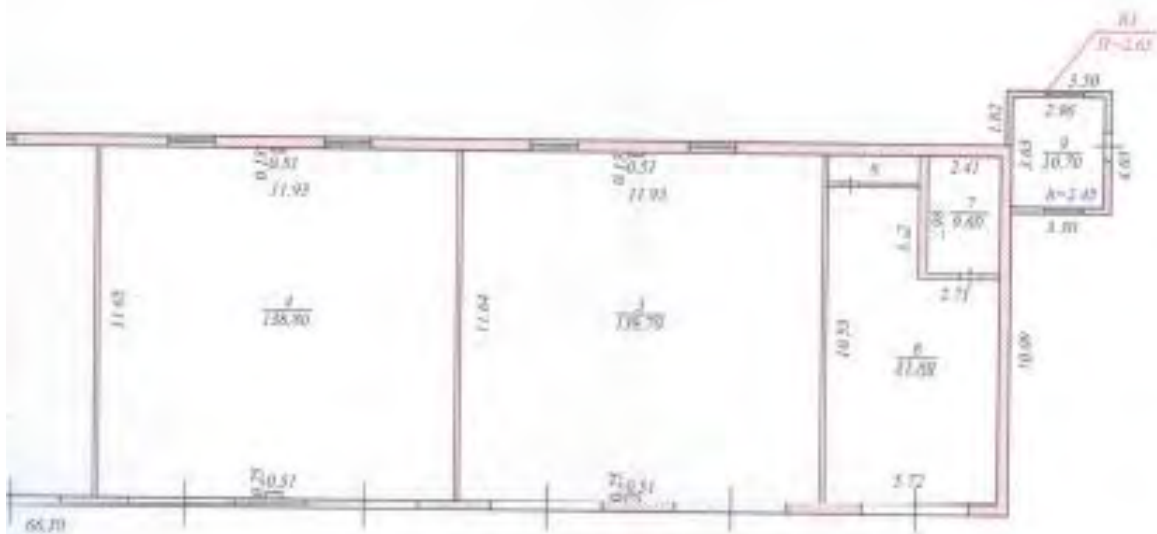
XI. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Директор МУП "БТИ и ГИФ"			

План 1 этажа
по Ишлейском
М 1:2



лит. В, В1, В2
у шоссе, 26
000



МУП "ВТИ и ПДФ" г. Чебоксары
Исполнитель Еремеева Е.Г.

**Экспликация
к поэтажному плану**

1	2	3	4	5	6	В том числе площадь, м2							14	15	16	
						транспортная инфраструктура		9	10	11	12	13				
						7	8									
30	1		1	склад	135,70	135,70										
			2	склад	136,40	136,40										
			3	склад	136,40	136,40										
			4	гараж	138,80	138,80										
			5	гараж	138,70	138,70										
			6	гараж	51,80	51,80										
			7	комната водителей	9,60	9,60										
			8	венткамера	2,70		2,70									
				Итого по 1 эт. лит. В:	750,10	747,40	2,70									
31	1		9	склад ГСМ	10,70	10,70									2,45	
				Итого по 1 эт. лит. В1:	10,70	10,70										
32	1		10	электрощитовая	4,90		4,90								2,20	
				Итого по 1 эт. лит. В2:	4,90		4,90									
				Итого по лит. В, В1, В2:	785,70	758,10	7,60									



Российская Федерация
Государственный комитет Российской Федерации по
строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Муниципальное унитарное предприятие
«Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда»

Чувашская Республика, город Чебоксары
район города Ленинский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект недвижимости (техническая характеристика объекта) одноэтажное
кирпичное здание (литера Г) с двумя одноэтажными
кирпичными пристроями (литеры Г1, Г2).

наименование (по документам) гараж (литеры Г, Г1, Г2).

назначение объекта недвижимости нежилое

по Ишлейскому шоссе

дом № 26 (двадцать шесть)

Инвентарный № 3817

Реестровый № 19409

Кадастровый №

21					
А	Б	В	Г	Д	Е

Дата технической инвентаризации 17 января 2007 года

Дата выполнения технического паспорта «25» 01 2007 года

Регистрация права собственности

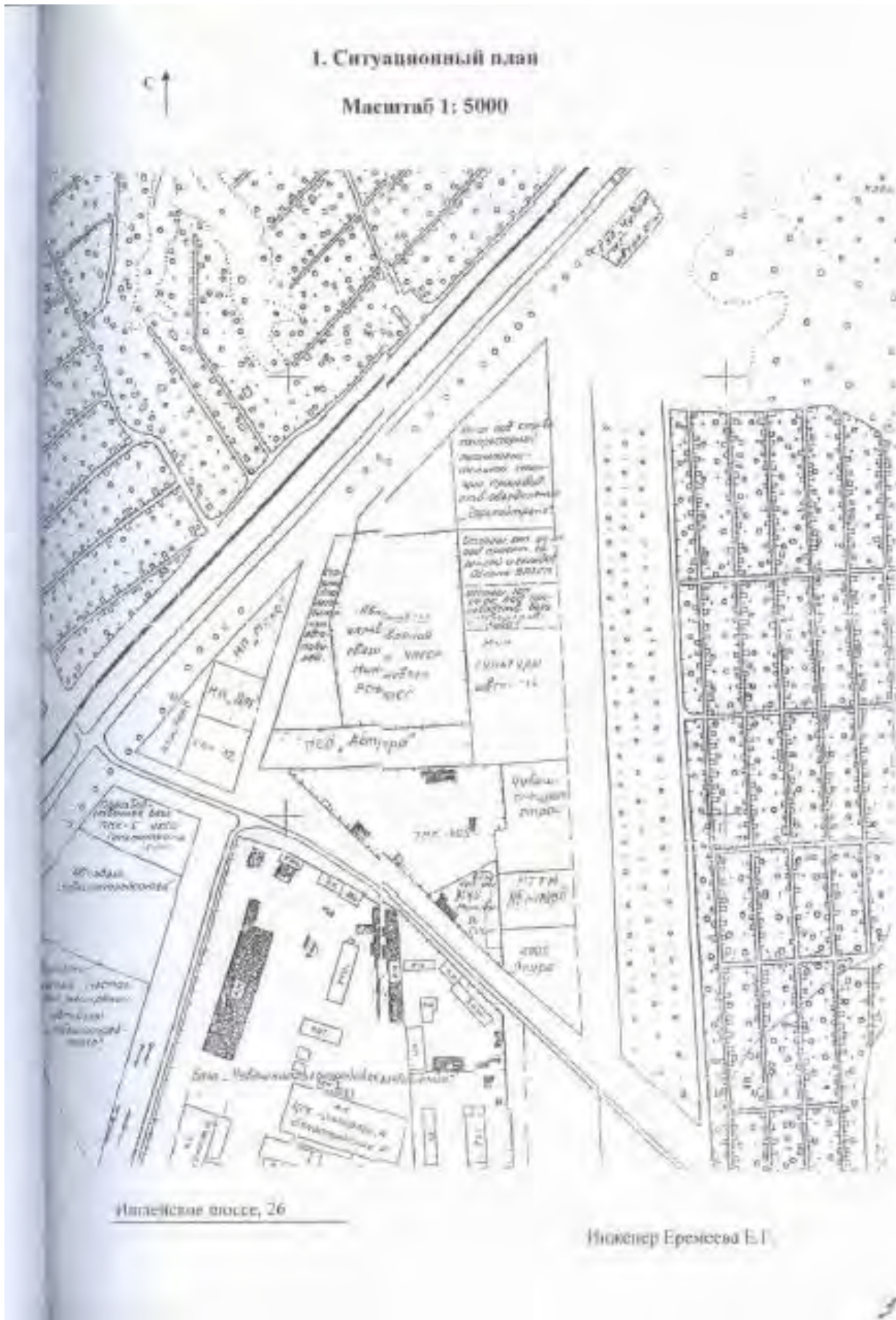
Дата регистрации	Собственник	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие при общей собственности
	<i>Изменяются сведения о регистрации в ЕРРП.</i>		

Учет запрещений и арестов

Наложено	Снято
В материалах МУП «БТИ и ЛЖФ» сведений о наличии ареста (запрещений) на объект недвижимого имущества не имеется.	







I. Экспликация земельного участка - м2

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактическая	застроенная	незастроенная	обремененная	прочая	заимствованная	
		501,70					

II. Благоустройство здания - м2

Линия	электропроект	канализация	Отопление						центральное горячее водоснабжение	с центр. системой водоснабжения	Ванны			Газоснабж.		электрооборудование	Лифты-эс	
			от ТЭЦ	от тепловой котельной	от собственной котельной	от АТВ	тепловое	местное водное			с газовым оборудованием	с газовым оборудованием	с газовым оборудованием	с газовым оборудованием	с газовым оборудованием		с газовым оборудованием	с газовым оборудованием
1					404,40											404,40		
2	12,50	12,50			12,50											12,50		
3	23,30				23,30											23,30		

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Сборник № 1, табл. 107

Питера Г Год постройки 1972 Число этажей один

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пеньки и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	тек. изм.		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	отдельные мелкие трещины	10	1,00	10,00	30	3,00			
2	Стены и их наружная отделка	кирпичные в 1,5 кирп.	трещины в карнизях	21	1,00	21,00	30	6,30			
	Перегородки	кирпичные									
3	Чердачные	из железобетонных плит	отсутствие выравнивающего слоя в швах	25	1,00	25,00	30	7,50			
	Междустяжечные										
	Надподвальные										
4	Крыша	полная	одиночные мелкие повреждения	7	1,00	7,00	30	1,40			
5	Полы	бетонные	выбоины	10	1,00	10,00	30	3,00			
6	Скользящие	двойные ступени	переломы расколы								
	Церные	металлические, фальшчатые	переломы	8	1,00	8,00	30	2,40			
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен, окраска, побелка	отбитые места, запыление, окрасочный слой	4	1,00	4,00	30	1,20			
8	Сан. и электротехническое	отопления	есть								
		водопровод									
		канализация									
		горячая вода									
		ванны									
		электроосв.	есть		14	1,00	14,00	25	3,50		
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
лифты											
9	разные работы	есть		1	1,00	1,00	30	0,30			

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$ 29 %

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Сборник № 1, табл. 107

Литера Г1 Год постройки 1972 Число этажей один

Группа капитальности		Вид внутренней отделки		простая				тек. изм.			
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, пень и т. д.)	Удельный вес по таблице	Потребка к удалению по весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа в строении	элементы	в строении	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	отдельные мелкие трещины	13	1,00	13,00	30	3,90			
2	Стены и их наружная отделка	кирпичный в 2 ряда	выцветание швов местами	22	1,00	22,00	30	6,60			
	Перегородки										
3	перегородки	Чердачные	из железобетонных плит	отслоение верхнего слоя в швах	23	1,00	23,00	30	6,90		
		Междустяжные									
		Напольные									
4	Крыша	полесая	отдельные мелкие повреждения	6	1,00	6,00	20	1,20			
5	Полы	бетонные	выбоины	7	1,00	7,00	30	2,10			
6	Проёмы	Стеклянные	двойные стужие	перемычки обобаллись							
		Деревянные	простые	дверные пологая обале	8	1,00	8,00	30	2,40		
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен, окраска, побелка	запах, обраскивание	5	1,00	5,00	25	1,25			
8	сан. и электроустройства	отопление	есть								
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		горячее водоснабж.									
		ванны									
		электроосв.	есть		15	1,00	15,00	30	4,50		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	разные работы	есть		1	1,00	1,00	30	0,30			

Итого: 100 100,00 29,15
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр \times 100}{гр \cdot 7}$ 29 %

IV. Описание конструктивных элементов зданий и определение износа

Сборник № 1, табл. 107

Литера Г2

Год постройки 1972

Число этажей ОДИН

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки

простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	тре. изм.		
									элементы	в строении	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	отсутствие мелких трещин	13	1,00	13,00	30	3,90			
2	Стены и их наружная отделка	кирпичные в 2 кирп.	выцветание швов местами	22	1,00	22,00	30	6,60			
	Перегородки										
3	перегородки	Частичные	отсутствие выравнивающего слоя в швах	23	1,00	23,00	30	6,90			
		Междуплажные									
		Надподвальный									
4	Крыша	голубая	единичные мелкие повреждения	6	1,00	6,00	30	1,80			
5	Полы	бетонные	выбоины	7	1,00	7,00	30	2,10			
6	Проблемы	Окна									
		Двери	простые	дверные косяки ослаб	8	1,00	8,00	30	2,40		
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен, окраска, ламинат	загрязнение осыпающегося слоя	5	1,00	5,00	20	1,00			
8	Сети и электротехническая	отопление	есть								
		водопровод	есть								
		канализация									
		горячее водоснабж.									
		ванны									
		электроосв.	есть		15	1,00	15,00	25	3,80		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	разные работы	есть		1	1,00	1,00	30	0,30			
Итого:				100		100,00		28,20			

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\text{гр. } \frac{8 \times 100}{\text{гр. } 7} = 28 \%$

V. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	уд.вес по таб.	поправки	уд.вес с погр.	Литера	уд.вес по таб.	поправки	уд.вес с погр.	Литера	уд.вес по таб.	поправки	уд.вес с погр.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросеть												
Прочие работы												
Итого												
Проект знача												

Наименование конструктивных элементов	Литера	уд.вес по таб.	поправки	уд.вес с погр.	Литера	уд.вес по таб.	поправки	уд.вес с погр.	Литера	уд.вес по таб.	поправки	уд.вес с погр.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросеть												
Прочие работы												
Итого												

VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ оборота	№ таблицы	Измеритель	Стоимость, руб. по таб.	Поправки к стоимости (коэф.) на:							Стоимость элементов с поправкой	Кол-во ед.	Восстановит. стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
						уд. вес	труд. затрат	обычае									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1983г	Жилое здание	1	107	м3	15,50	1,00							15,50	1814	28117,00	29	19863,07
	2006 г. к=27,63																551670,87
1999г	Прострой	1	107	м3	20,00	1,00							20,00	59	1040,00	29	738,40
	2006 г. к=27,63																20421,89
1983г	Прострой	1	107	м3	20,00	1,00							20,00	110	2200,00	29	1584,00
	2006 г. к=27,63																43763,82

VII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	уд. вес по табл.	поправки	уд. вес с погр.	Литера	уд. вес по табл.	поправки	уд. вес с погр.	Литера	уд. вес по табл.	поправки	уд. вес с погр.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проклы												
Отделочные работы												
Электроосвещ.												
Прочие работы												
Итого:												

Наименование конструктивных элементов	Литера	уд. вес по табл.	поправки	уд. вес с погр.	Литера	уд. вес по табл.	поправки	уд. вес с погр.	Литера	уд. вес по табл.	поправки	уд. вес с погр.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проклы												
Отделочные работы												
Электроосвещ.												
Прочие работы												
Итого:												

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости построек

Длина по ст.	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ здания	Измеритель	Стоимость единицы измерения по табл.	Поправки к стоимости (коэф. ± на)						Стоимость единицы измерения с поправкой	Количество	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.	
						уд. вес	труб. азбест										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

10

**Экспликация
к поэтажному плану**

Политера по плану	Этаж	Номер местопол.	номер по плану	Назначение помещения	Общая площадь	В том числе площадь, м ²							Площадь помещений общего пользования	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание		
						транспортная инфраструктура		основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная				вспомогательная	
						основная	вспомогательная										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
Г	I		1	гараж	133,30	133,30											
			2	техническая мастерская	67,20	67,20											
			3	гараж	203,90	203,90											3,80
				Итого по I эт. лит. Г:	404,40	404,40											
Г1	I		4	туалет	12,50		12,50									2,50	
				Итого по I эт. лит. Г1:	12,50		12,50										
Г2	I		5	котельная	23,20	23,20										3,50	
				Итого по I эт. лит. Г2:	23,20	23,20											
				Итого по лит. Г, Г1, Г2:	440,10	427,60	12,50										

12 1



Российская Федерация
Государственный комитет Российской Федерации по
строительству и жилищно-коммунальному комплексу

Муниципальное учреждение предпринимательства
«Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда»

Чувашская Республика, город Чебоксары
район города Аснинский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект недвижимости (техническая характеристика объекта) объект жилищного
здания из бетонных блоков (литера Д).

наименование (по документам) ремонтно-механические мастерские
(литера Д).

назначение объекта недвижимости нежил.

по Нижнейскому шоссе

дом № 26 (двадцать шесть)

Инвентарный № 3817

Реестровый № 19409

Кадастровый №

21					
А	Б	В	Г	Д	Е

Дата технической инвентаризации 17 января 2007 года

Дата выданения технического паспорта 26 01 2007 года





I. Экспликация земельного участка - м2

Площадь участка		Незастроенная площадь					
по документам	фактическая	застроенная	незастроенная	освоенная	прочая	заощенная	
		612,00					

II. Благоустройство здания - м2

Литера	водопровод	канализация	Отопление					центральное горячее водоснаб.	Ванна			Газоснабж.		электрообогрев	Лифты-шт		
			от ТЭЦ	от тепловой котельной	от собственной котельной	от АГВ	лучевое		местное водное	с центр. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с АРМами колонками	централизованное		жидким газом	пассажирские	грузовые
Д	679,00	679,00			679,00				679,00						679,00		

IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Сборник № 1, табл. 1

Литера **Д** Год постройки **1984** Число этажей **два**

Группа капитальности		Вид внутренней отделки		простая							
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пень и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	тек. изм.		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	отдельные мелкие трещины	11	1,00	11,00	20	2,20			
2	Стены и их наружная отделка	бетонные блоки	отдельные мелкие трещины	30	1,00	30,00	20	6,00			
	Перегородки	бетонные, кирпичные									
3	перекрытия	Чердачные	из железобетонных плит	отдельные трещины	16	1,00	16,00	20	3,20		
		Междуэтажные	из железобетонных плит								
		Надподвальные									
4	Крыша	голая	одиночные мелкие повреждения	8	1,00	8,00	20	1,60			
5	Полы	бетонные, дощатые, линолеумные, керам. плитка	мелкие повреждения	9	1,00	9,00	25	2,25			
6	Проёмы	Оконные	двойные створные, двойные глухие								
		Дверные	филенчатые, металлические	мелкие трещины	8	1,00	8,00	25	2,00		
7	Внутренняя отделка	штукатурка стен, оклейка обоями, окраска, обшивка вагонкой, керам. плитка	потемнение и загрязнение верхнего слоя	3	1,00	3,00	25	0,75			
8	сан. и электротехнические устройства	отопление	есть								
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		горячее водоснабж.	есть								
		вентиляция									
		электроосв.	есть		12	1,00	12,00	20	2,40		
		радио									
		лифты									
9	разные работы	есть		3	1,00	3,00	25	0,75			
Итого:				100		100,00		21,15			

% износа, приведённый к 100 по формуле: $\frac{гр \times 100}{гр \cdot 7} =$

21 %

V. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера			уд. вес с погр.
	уд. вес по табл.	поправки	уд. вес с погр.	уд. вес по табл.	поправки	уд. вес с погр.	уд. вес по табл.	поправки		
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещ.										
Прочие работы										
Итого										
Процент износа										

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера			уд. вес с погр.
	уд. вес по табл.	поправки	уд. вес с погр.	уд. вес по табл.	поправки	уд. вес с погр.	уд. вес по табл.	поправки		
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещ.										
Прочие работы										
Итого										

VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	стоимость измер. по табл.	Поправки к стоимости (коэф.) на:						стоимость измерителя с поправкой	Количество	Восстановит. стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.	
						уд. вес	в груп. капит.	объем									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1969г.	Нежилое здание	1	1	м3	12,80	1,00							12,80	4284	54835,20	21	43319,01
2006 г.	№27.63																11959,63

VII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Полы		Потолки	Потолки		Потолки	Потолки		Потолки	Потолки
	материал	толщина		материал	толщина		материал	толщина		
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Кровля										
Колы										
Двери										
Оконные рамы										
Теплоизоляция										
Санитария										
Иные										

Наименование конструктивных элементов	Полы		Потолки	Потолки		Потолки	Потолки		Потолки	Потолки
	материал	толщина		материал	толщина		материал	толщина		
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Кровля										
Колы										
Двери										
Оконные рамы										
Теплоизоляция										
Санитария										
Иные										

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости построек

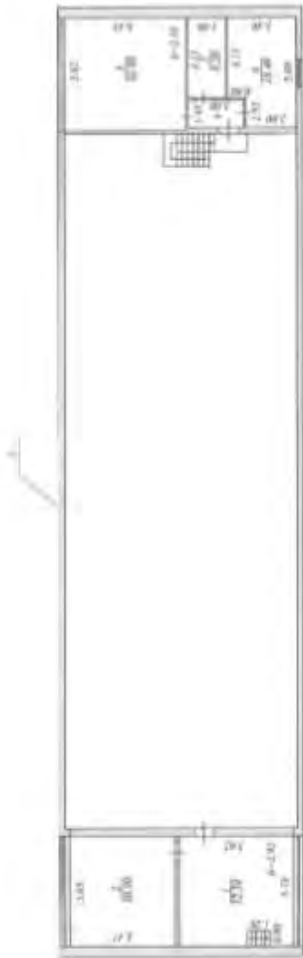
Плщадь по плану	Наименование здания и его частей	№ обременения	№ кадастра	Уникальность	Стоимость единицы площади по кадастру	Повышение в стоимости (коэф. к кв. м)						Стоимость единицы площади по кадастру	Итого-стоимость	Восстановительная стоимость, руб.	% от кадастра	Действительная стоимость, руб.
						1	2	3	4	5	6					
1																
2																
3																
4																
5																
6																
7																
8																
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
21																
22																
23																
24																
25																
26																
27																
28																
29																
30																
31																
32																
33																
34																
35																
36																
37																
38																
39																
40																
41																
42																
43																
44																
45																
46																
47																
48																
49																
50																
51																
52																
53																
54																
55																
56																
57																
58																
59																
60																
61																
62																
63																
64																
65																
66																
67																
68																
69																
70																
71																
72																
73																
74																
75																
76																
77																
78																
79																
80																
81																
82																
83																
84																
85																
86																
87																
88																
89																
90																
91																
92																
93																
94																
95																
96																
97																
98																
99																
100																

План 1 этажа лит. Д
по Инвентарному номеру, 26
М 1:200



ИПНУ 'ЭТИ и ПИФ' - Членство
Исполнительное Управление С.Г.

План II этажа лит. Д
по Вязьскому шоссе, 26
М 1:200



ООО «ГТН и ЦКФ» в Чебоксарах
Выполнитель: Ерещова Е.Г.
Г. Чебоксары, Чебоксарский в/округ, 200/100

**Экспликация
к поэтажному плану**

Литера по плану	Этаж	Номер нежилого	Номер по плану	Назначение помещения	Общая площадь	в том числе площадь, м2						Лоджий, балконов, веранд с козырь.	Площадь помещений общего пользования	Высота помещений по внутреннему размеру	Применение		
						транспортная инфраструктура											
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
Д	I		1	мастерская	424,00	424,00									6,75		
			2	котельная	8,90		8,90										
			3	комната отдыха	10,00	10,00											
			4	тамбур	1,80		1,80										
			5	коридор	4,00		4,00										
			6	умывальная	1,20		1,20										
			7	туалет	1,00		1,00										
			8	туалет	1,30		1,30										
			9	коридор	3,20		3,20										
			10	сауна	7,40	7,40											
			11	душевая	12,70		12,70										
			12	раздевалка	9,90	9,90											
			13	слесарная	33,00	33,00											
			14	аккумуляторная	4,00		4,00										
			15	аккумуляторная	4,00		4,00										
			16	аккумуляторная	11,00		11,00										
			17	аккумуляторная	10,60		10,60										
			Итого по I эт. лит. Д:		548,00	484,30	83,70										
Д	II		1	бильярдная	32,30	32,30									2,92		
			2	спортзал	30,90	30,90											
			3	раздевалка	36,90	36,90										2,10	
			4	коридор	4,30		4,30										
			5	кладовая	8,20		8,20										
			6	складская	18,40		18,40										
			Итого по II эт. лит. Д:		131,00	126,70	4,30										
			Итого по лит. Д:		679,00	611,00	68,00										

