

Выписка из отчета № 172-2-2021

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки:

Земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадью 645 кв. м., с кадастровым номером 21:20:150601:199, разрешенное использование: Коммунальное обслуживание, местоположение: Чувашская Республика, Цивильский район, Михайловское сельское поселение, с расположенными на нем зданием ГРП общей площадью 51,2 кв.м., кадастровый номер 21:20:000000:3224, и газопровод ООО «ЦПК «Пищевик» протяженностью 5 658,84 кв.м., кадастровый номер 21:20:000000:3212, расположенных по адресу: Чувашская Республика, Цивильский район, пос. Молодёжный

Заказчик:

Администрация Цивильского района Чувашской Республики

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-сервис»

Дата проведения оценки: 30 ноября 2021 года

Дата составления отчета: 01 декабря 2021 года

г. Алатырь, 2021 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Администрация Цивильского района
Чувашской Республики
429900, Чувашская Республика,
г. Цивильск, ул. Маяковского, д.12

В соответствии с договором № 172-1-2-2021 от 30 ноября 2021 года между ООО «Эксперт-сервис» (Исполнитель) и Вами (Заказчик), Исполнителем произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: Земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадью 645 кв. м., с кадастровым номером 21:20:150601:199, разрешенное использование: Коммунальное обслуживание, местоположение: Чувашская Республика, Цивильский район, Михайловское сельское поселение, с расположенными на нем зданием ГРП общей площадью 51,2 кв.м., кадастровый номер 21:20:000000:3224, и газопровод ООО «ЦПК «Пищевик» протяженностью 5 658,84 кв.м., кадастровый номер 21:20:000000:3212, расположенных по адресу: Чувашская Республика, Цивильский район, пос. Молодёжный.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. Федеральных стандартов оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20 Мая 2015 г. N 297; «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20 Мая 2015 г. N 298; «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 20 Мая 2015 г. N 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённые Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2004г. № 611.

При оценке Оценщик исходил из предположения, что ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование территории.

Оценка ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ проведена по состоянию на 30 ноября 2021 г. Работа над отчётом проводилась в период с 30 ноября 2021 г. по 01 декабря 2021 г.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчётом по оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, анализ рынка недвижимости, необходимая информация и расчёты представлены в Отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Произведённый осмотр, расчёты и анализ представленной информации позволяет сделать вывод о том, что:

рыночная стоимость объекта оценки: Земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадью 645 кв. м., с кадастровым номером 21:20:150601:199, разрешенное использование: Коммунальное обслуживание, с расположенным на нем зданием ГРП общей площадью 51,2 кв.м., кадастровый номер 21:20:000000:3224, и газопровод ООО «ЦПК «Пищевик» протяженностью 5 658,84 кв.м., кадастровый номер 21:20:000000:3212, расположенных по адресу: Чувашская Республика, Цивильский район, пос. Молодёжный, составляет:

2 255 000,00 (Два миллиона двести пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек

Наименование	Площадь	Местоположение	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта оценки
	(кв. м.)			(руб.)
Здание ГРП	51,2	Чувашская Республика, Цивильский район, пос. Молодёжный	21:20:000000:3224	178 200,00
Газопровод ООО «ЦПК «Пищевик»	5 658,84		21:20:000000:3212	2 055 300,00
Земельный участок	645		21:20:150601:199	21 500,00
ИТОГО				2 255 000,00

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию данного отчета, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу, и надеемся на дальнейшее сотрудничество.

С уважением,

Директор ООО «Эксперт-сервис» _____

А. М. Рыбников

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Исполнитель	ООО «Эксперт-сервис».	
Заказчик	Администрация Цивильского района Чувашской Республики	
Основание для проведения оценки	Договор № 172-1-2-2021 от 30 ноября 2021 г.	
Собственник объекта оценки	Администрация Цивильского района Чувашской Республики	
Объект оценки	Земельный участок площадью 645 кв. м, с расположенным на нем зданием площадью 51,2 кв.м., и газопровод протяженностью 5 658,84 кв.м.	
Адрес расположения объекта оценки	Чувашская Республика, Цивильский район, Михайловское сельское поселение	
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Задача (назначение) оценки	Определение рыночной стоимости	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	-	
Кадастровый номер земельного участка	21:20:150601:199	
Разрешенное использование	Коммунальное обслуживание	
Характер текущего пользования	-	
Состав оцениваемых прав	Муниципальная собственность	
Наиболее эффективное использование	По назначению	
Маркетинговое время	6 месяцев	
Дата оценки	30 ноября 2021 г.	
Дата осмотра объекта	30 ноября 2021 г.	
Сроки проведения работ	с 30 ноября 2021 г. по 01 декабря 2021 г.	
Дата подготовки отчета	01 декабря 2021 г.	
Количество экземпляров отчета	настоящий отчет составлен в 1-ом экземпляре: экз. № 1 – Заказчику	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Стоимость, полученная Затратным подходом, руб.		1 681 530,78
Стоимость, полученная Сравнительным подходом, руб.		Обоснованный отказ
Стоимость, полученная Доходным подходом, руб.		Обоснованный отказ
Согласованная величина рыночной стоимости, руб.		1 681 530,78
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		2 255 000,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Интервал в пределах 22%

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок площадью 645 кв. м, с расположенным на нем нежилым зданием площадью 51,2 кв.м., и газопровод протяженностью 5 658,84 кв.м.
Адрес расположения объекта оценки	Чувашская Республика, Цивильский район, Михайловское сельское поселение
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	-
Кадастровый номер земельного участка	21:20:150601:199
Характер текущего пользования	Коммунальное обслуживание
Состав оцениваемых прав	Муниципальная собственность
Имущественные права на объект оценки	Муниципальная собственность
Сведения об обременениях и ограничениях наложенных на объект оценки (сервитуты)	Не зарегистрировано
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	30 ноября 2021 г.
Срок проведения оценки	с 30 ноября 2021 г. по 01 декабря 2021 г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДЯЩЕЙ ОЦЕНКУ

Заказчик	Муниципальное учреждение Администрация Цивильского района Чувашской Республики
Реквизиты Заказчика	429900, Чувашская Республика, г. Цивильск, ул. Маяковского, д.12 тел/факс. (83545) 2-13-63, E-mail: zivil@cap.ru
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-сервис»
Реквизиты исполнителя:	429820, Чувашская Республика, г. Алатырь, ул. Ленина, д. 3 Тел. 8(83531)2-19-80, e-mail: ocenitena-5@mail.ru ИНН 2122006959, КПП 212201001, ОГРН 1122131000122 от 31.08.2012г. р/с 40702810311190000186 в АО «Россельхозбанк» Дополнительный офис № 3349/11/19 г. Алатырь, БИК 049706752, к/с 30101810600000000752.
Страховой полис исполнителя:	Ответственность профессиональной деятельности ООО «Эксперт-Сервис» СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей (Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-550-103802/20 от 17.12.2020г.), период страхования: с 12.12.2020 г. по 11.12.2021 г.
Специалисты Оценщики	Рыбников Алексей Михайлович 429802, Чувашская Республика, Алатырский р-н, с. Стемасы, ул. Юбилейная, д. 218 Член Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество Оценщиков», адрес СРО: г. Москва, ул. Н. Басманная, д. 21, стр. 1, рег. номер Оценщика по реестру учетный № 7714064314, дата включения в реестр 22.07.2020г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 300000 рублей (страховой полис № 433-121121/20 /0325R/776/00001/20 - 008123 от 04.06.2020 г.), период страхования: с 01.07.2020 г. по 31.12.2021 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029915-1 от 24.09.2021г. Страховой стаж оценщика – 4 года. Единолично выполнил оценку рыночной стоимости объекта оценки.

10.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ (Итоговая величина стоимости)

Анализ рынка и проведенные расчеты, а также все сделанные оценщиком при осуществлении оценки суждения, допущения и использованная информация позволяют сделать вывод, что наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта оценки: Земельный участок из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадью 645 кв. м., с кадастровым номером 21:20:150601:199, разрешенное использование: Коммунальное обслуживание, местоположение: Чувашская Республика, Цивильский район, Михайловское сельское поселение, с расположенным на нем зданием ГРП общей площадью 51,2 кв.м., кадастровый номер 21:20:000000:3224, и газопровод ООО «ЦПК «Пишевик» протяженностью 5 658,84 кв.м., кадастровый номер 21:20:000000:3212, расположенных по адресу: Чувашская Республика, Цивильский район, пос. Молодёжный, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

2 255 000,00 (Два миллиона двести пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек

Наименование	Площадь	Местоположение	Кадастровый номер	Рыночная стоимость объекта оценки
	(кв. м.)			(руб.)
Здание ГРП	51,2	Чувашская Республика, Цивильский район, пос. Молодёжный	21:20:000000:3224	178 200,00
Газопровод ООО «ЦПК «Пишевик»	5 658,84		21:20:000000:3212	2 055 300,00
Земельный участок	645		21:20:150601:199	21 500,00
ИТОГО				2 255 000,00

10.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

10.3. Интервалы границ в котором может находиться объект оценки

Согласно с Федеральным стандартом ФСО №7 п.30.» После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, приводит свое суждение об возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находится эта стоимость.

В виду вероятностной природы рынка и неизбежного субъективного компонента в процессе оценки не предоставляется возможным получить точное значение рыночной стоимости,

Ниже указанный интервал в котором может находится стоимости объект оценки рассчитан согласно: Справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находится стоимость объекта оценки. Таблица 2 неактивный рынок неопределенность оценки рыночной стоимости в сравнительном подходе, для земельных участков промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения среднее значение полуширины интервала составляет 22% (пп.25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7)». Часть 1: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2015 год

Директор ООО «Эксперт-сервис»



