



REGAL CONSULTING

ОТЧЕТ № 038-ДО/21/5/2 от 29.10.2021 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ЧЕБОКСАРЫ,
БУЛЬВАР КУПЦА ЕФРЕМОВА, ДОМ 3**

Заказчик: ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	6
<i>1.1. Задание на оценку.....</i>	<i>6</i>
<i>1.2. Применяемые стандарты оценки</i>	<i>7</i>
<i>1.3. Допущения и ограничительные условия</i>	<i>7</i>
<i>1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов.....</i>	<i>10</i>
<i>1.5. Основные факты и выводы.....</i>	<i>11</i>
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки</i>	<i>13</i>
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения.....</i>	<i>13</i>
<i>2.3. Осмотр Объектов оценки.....</i>	<i>14</i>
<i>2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки.....</i>	<i>18</i>
<i>2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>20</i>
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	28
<i>3.1. Терминология, основные понятия</i>	<i>28</i>
<i>3.2. Основные этапы оценки</i>	<i>29</i>
<i>3.3. Методы оценки.....</i>	<i>30</i>
<i>3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>34</i>
<i>3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода</i>	<i>35</i>
<i>3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода.....</i>	<i>36</i>
<i>3.7. Методика оценки земельных участков.....</i>	<i>37</i>
<i>3.8. Выбор подходов к оценке.....</i>	<i>44</i>
<i>3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>46</i>
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	49
<i>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>49</i>
<i>4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>60</i>
<i>4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары.....</i>	<i>60</i>
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	64
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	75
7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	86
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	114

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ
ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА..... 120**

Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

тел.: +7 495 64 707 28 / +7 (4842) 544-478
www.regalconsulting.ru

для ООО «УК «Навигатор»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «14» августа 2020 года №038-ДО/20 и Заданием на оценку №005 от 27 октября 2021 года компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Здание «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3; кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105;
2. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м;
3. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка», кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв. м.

Оценка имущественных прав на указанный объект была произведена по состоянию на 29.10.2021 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 27.10.2021 г. по 29.10.2021 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Предполагаемое использование оценки – определение справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание».

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее Сопроводительное письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет. Отчет об оценке содержит описание оцениваемых активов, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения справедливой стоимости, описание этапов проведенной оценки, обоснование полученных результатов. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно и должны

восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся допущений и ограничений и только для указанных в Отчете целей.

Проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод о справедливой стоимости Объекта оценки (без учета НДС), а именно:

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

43 564 000 (сорок три миллиона пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Здание «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3; кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105.	40 950 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м.	2 267 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка», кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв. м.	347 000

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с п.26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета и до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем!

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей)¹:	<p>1. Здание «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3; кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105;</p> <p>2. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м;</p> <p>3. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка», кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв. м.</p> <p>Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право общей долевой собственности (см. раздел 2.5.1 настоящего Отчета).
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	см. Раздел 2.5.1 настоящего Отчета.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	29.10.2021 г.
Срок проведения оценки:	27.10.2021 г. - 29.10.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. Раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

¹ Пункты 3.12, 3.13, 3.14 в Задании на оценку № 005 от 20.10.2021 г. к Договору № 038-ДО/20 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от 14 августа 2020 года. В дальнейшем в рамках настоящего Отчета Объекты оценки, расположенные по адресу: Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3, нумеруются по порядку: 1, 2, 3.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка производилась в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Также настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Ассоциации СРО «НКСО»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков» (СРО «НКСО»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Также настоящая оценка произведена согласно Международным стандартам оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Допущения и ограничительные условия

1. В Отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в Отчете об оценке стоимость, не приводится.
2. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут

возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объекта оценки.

14. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
15. Все данные предоставлены в электронном виде по средствам телекоммуникационных каналов связи. Оценщик предполагает, что Приложение №1 к настоящему Отчету, содержащее, высланную Заказчиком информацию будет надлежащим образом заверено согласно п. 12 ФСО №3.
16. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
17. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
18. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
19. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
20. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
21. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
22. Объект оценки оценивался исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
23. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

24. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об Объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
25. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.
26. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости при актуальности данных, предоставленных Заказчиком.
27. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
28. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание».
Данные Заказчика:	Местонахождение: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4. ОГРН 1027725006638 ИНН 7725206241 КПП 770201001.
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
Юридические реквизиты Исполнителя:	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512 ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. <u>Контакты:</u> e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
Страховой полис Исполнителя:	Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-069923/21 от 28 июля 2021 года. Период страхования с 20 августа 2021 года по 19 августа 2022 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта

	<p>оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
Оценщик²:	<p>Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г.</p> <p>Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028325-1 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028326-2 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №022559-3 от 25 июня 2021 г., срок действия до 25 июня 2024 г.</p> <p>Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя.</p> <p>Степень участия в оценке:</p> <ul style="list-style-type: none">- сбор информации об Объекте оценки;- анализ рынка Объекта оценки;- расчет стоимости Объекта оценки;- формирование Отчёта об оценке.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-069922/21 от 28 июля 2021 года. Срок действия с 20 августа 2021 года по 19 августа 2022 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	<p>Договор об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «14» августа 2020 года №038-ДО/20 и Задание на оценку №005 от 27 октября 2021г.</p>
--	--

² Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.

**Общая информация, идентифицирующая
Объект оценки:**

1. Здание «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3; кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105;
2. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м;
3. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка», кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв. м.

Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице №2.1 настоящего Отчета.

Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:

59 226 000 (пятьдесят девять миллионов двести двадцать шесть тысяч) рублей.

Пообъектные результаты см. в Разделе 7, Таблица №7.4.

Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:

Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).

Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:

27 902 000 (двадцать семь миллионов девятьсот две тысячи) рублей.

Пообъектные результаты см. в Разделе 7, Таблица №7.4.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС):

43 564 000 (сорок три миллиона пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей.

Пообъектные результаты см. в Разделе 8, Таблица №8.1.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.

Номер и дата составления Отчета:

№038-ДО/21/5/2 от 29.10.2021 г

Оценщик



О.В. Садовский

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки

При проведении работ по определению стоимости Объектов оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях (копии представлены в Приложении к Отчету):

- Выписка из ЕГРН от «04» октября 2018 г.
- Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 21/301/16-313985 от 08.09.2016 г. (кадастровый номер 21:01:020101:94).
- Кадастровый паспорт земельного участка № 21/301/16-313979 от 08.09.2016 г. (кадастровый номер 21:01:020101:95).
- Фотографии Объектов оценки.
- Прочие документы.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объектов оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. С постатейным приложением материалов практики КС РФ, ВС РФ, ВАС РФ / Сост. Д. В. Мурзин. – 3-е изд-е перераб. И доп. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – 1 024 с.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО».
8. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международный Комитет по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), 2017 г.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Научная литература:

10. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
11. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.
12. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.
13. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.
14. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

Информационные Интернет-ресурсы:

15. Портал недвижимости – <https://cian.ru/>
16. Портал недвижимости - <https://www.avito.ru/> и др.

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

2.3. Осмотр Объектов оценки

В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объектов оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости, при условии актуальности предоставленных данных.

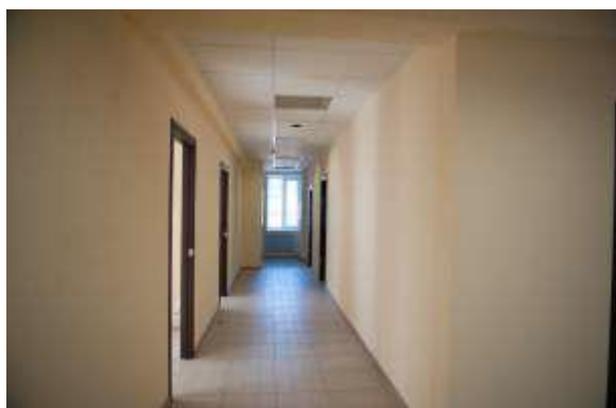
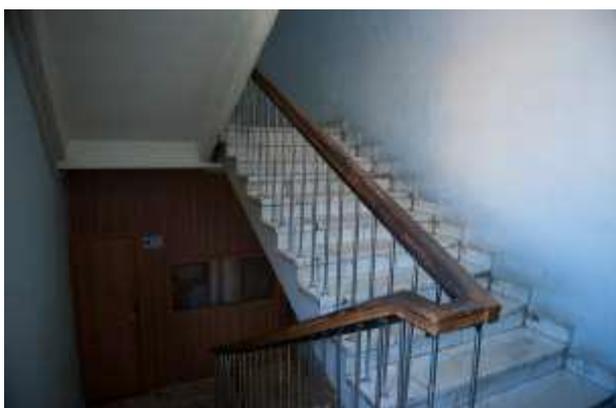
Фотографии Объектов оценки

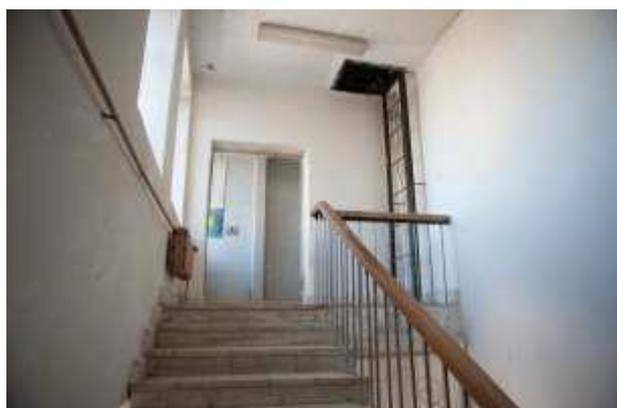
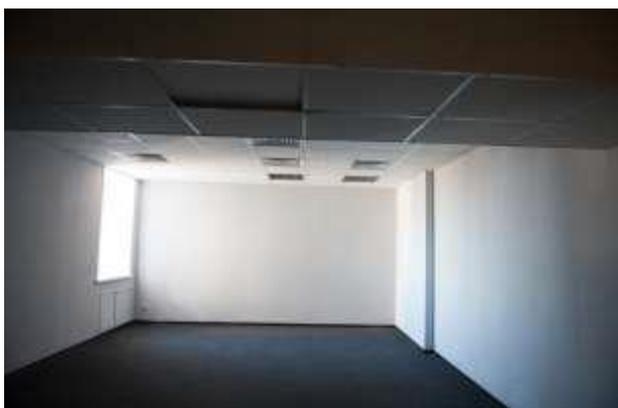
Общий вид здания



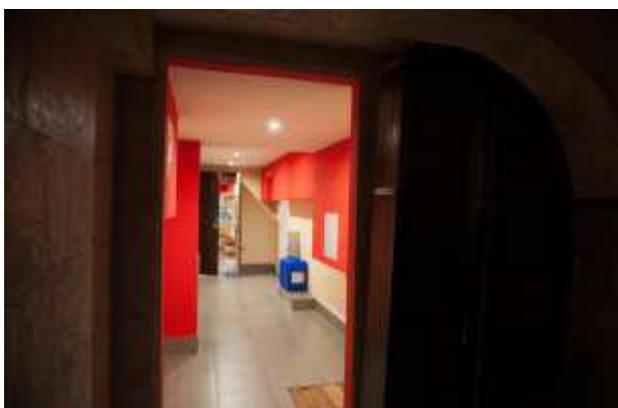
Внутренние помещения

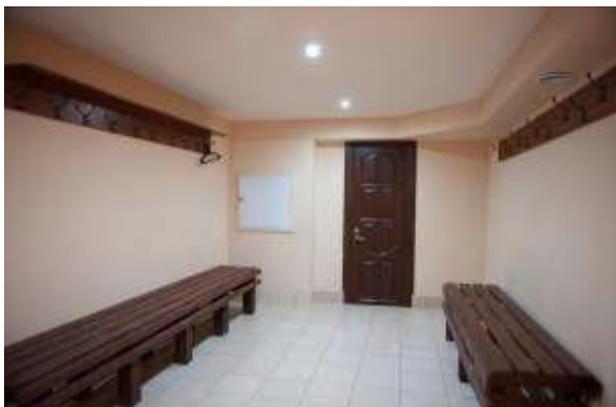






Подвал





2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки

Объекты оценки принадлежат на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание». Земельные участки под Объектом оценки находятся на праве аренды.

Оценка в рамках данного Отчета проводится на предположении об отсутствии влияния на стоимость указанных в Таблице №2.1. обременений.

В рамках настоящего Отчета, учитывая цель оценки, а также факт того, что Оценщик не обладает документально подтвержденными имущественными правами третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения и отсутствия в Задании на оценку иных сведений, согласно ФСО №7 - стоимость оцениваемого объекта определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений.

Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) приведена в таблице ниже.

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Вид права	Правообладатель	Правоустанавливающий/правоудостоверяющий документ	Ограничения (обременения) права
1	Здание «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3; кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105.	2 510,5	21:01:020101:1105	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».	Выписка из ЕГРН от «04» октября 2018 г.	Доверительное управление с 05.07.2016 по 01.03.2031 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», ИНН: 7725206241. Аренда в пользу ООО «Традиции красоты», ИНН 5404506218 на срок 11.06.2014-01.07.2017 г. (пролонгирован). Аренда в пользу ООО «Хорека21», ИНН 2130160249 на срок 14.10.2016-01.07.2019 г. (пролонгирован).
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1 308 кв. м.	1 308	21:01:020101:0094	Право аренды	Муниципальная собственность	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.	Не зарегистрированы.
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка», кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв. м.	200	21:01:020101:0095	Право аренды	Муниципальная собственность	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.	Не зарегистрированы.

Источник: данные Заказчика

2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

2.5.1. Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки, а также права, учитываемые при оценке Объектов оценки

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений.

В рамках настоящего Отчета, учитывая цель оценки, а также факт того, что Оценщик не обладает документально подтвержденными имущественными правами третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения и отсутствия в Задании на оценку иных сведений, согласно ФСО №7 - стоимость оцениваемого объекта определяется Оценщиком исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений.

Оцениваемыми правами являются права собственности и права аренды на объекты недвижимого имущества. Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно ст. 244 Гражданского Кодекса РФ: «Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).».

Согласно ст. 246 Гражданского Кодекса РФ: «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.».

Согласно ст. 247 Гражданского Кодекса РФ: «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.».

Согласно ст. 249 Гражданского Кодекса РФ: «Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.».

Согласно ст. 250 Гражданского Кодекса РФ: «1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Гражданского Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.».

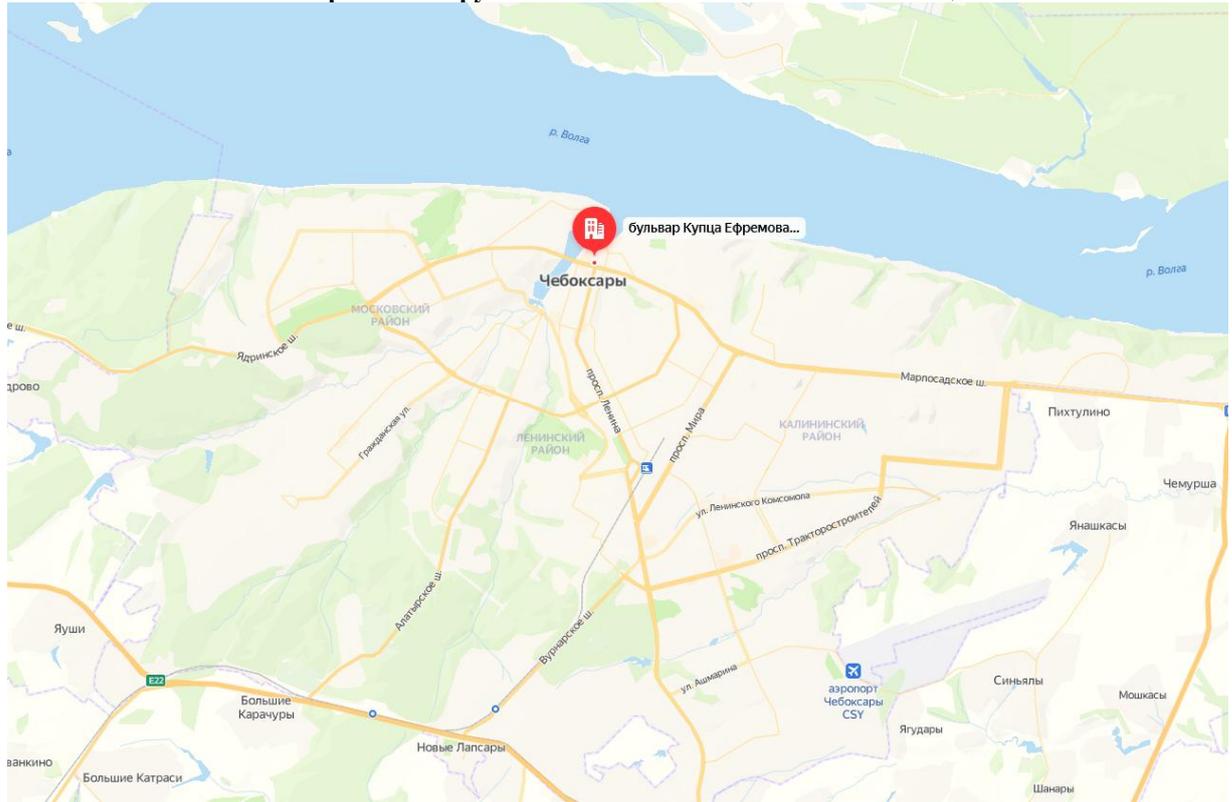
Реквизиты правоудостоверяющих документов приведены в Таблице 2.1. настоящего Отчета, копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету. Оценка осуществляется без учета существующего обременения – доверительное управление, а также на предположении об отсутствии прав третьих лиц по отношению к объектам оценки.

2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3.

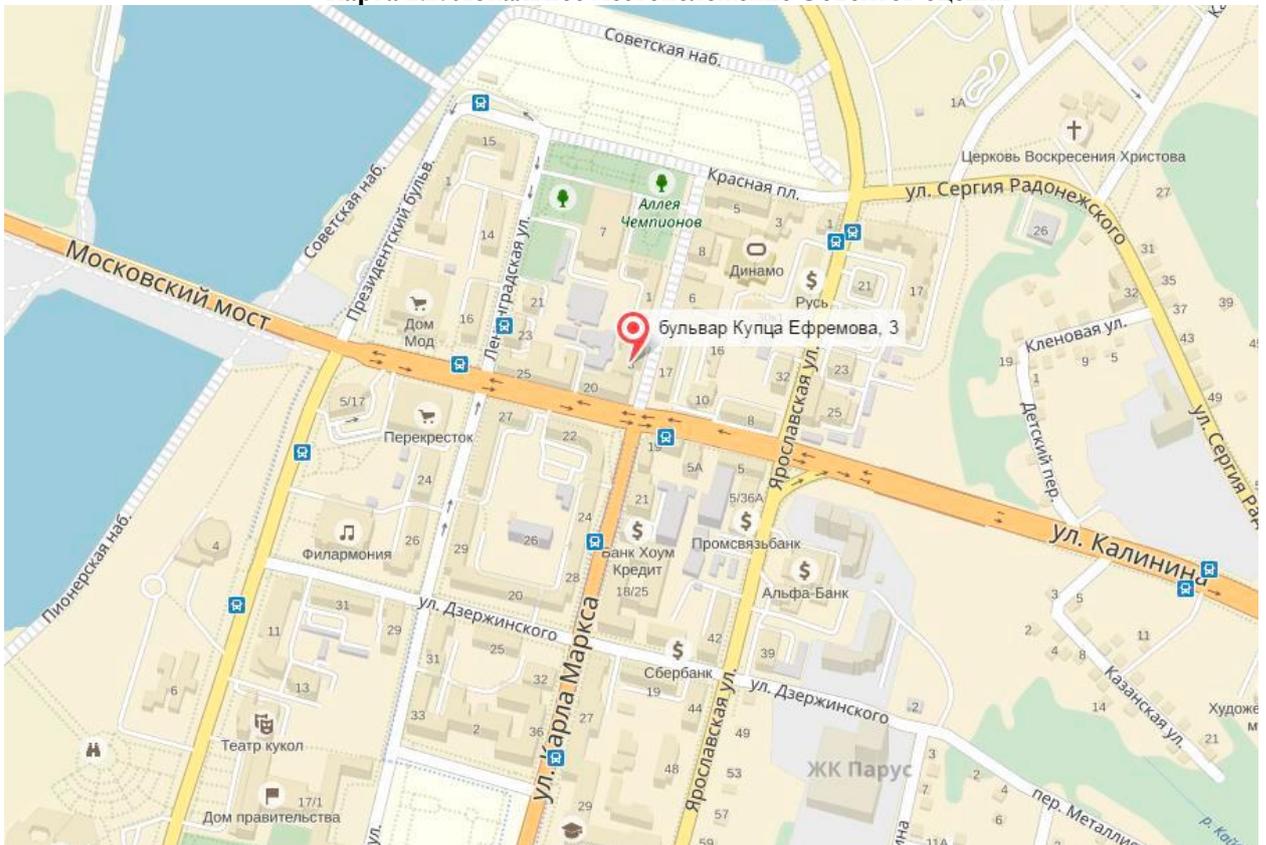
Угруппенное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.2. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Чебоксары — город в России, столица Чувашской Республики — Чувашии, речной порт на правом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Чебоксарки. Образует городской округ город Чебоксары. Население — 495 810 чел. (2021).

Город Чебоксары имеет город-спутник Новочебоксарск, вместе с которым формирует полицентрическую агломерацию с численностью населения более 680 тыс. человек.

Географическое положение

Город Чебоксары расположен на Приволжской возвышенности на правом берегу реки Волга, ныне Чебоксарского водохранилища. Общая протяжённость границ города составляет 83,3 км, из них по суходольной части — 67,0 км, по набережной Волги — 16,3 км. Площадь города, вместе с заволжской частью, составляет — 233 км². Земли водного фонда составляют 15,7% площади муниципального образования, а земли лесного фонда составляют 24,8% от общей площади города.

Административное деление

В состав Чебоксар входят три административных района: Калининский, Ленинский, Московский и одно территориальное управление Заволжье. Чебоксары наделён статусом городского округа. В городской округ включены населённые пункты: посёлки Новые Лапсары, Сосновка, посёлок Северный, деревня Чандрово.

Исторически сложившиеся названия районов (микрорайонов) города и бывшие населённые пункты в составе города: Новый город, Агрегатка, Альгешево, Аникеево, Богданка, Восточный посёлок, Гремячево, Заволжье (Чебоксары), Заовражное, посёлок Лесной (район Чебоксар), Новоюжный район (Новоюжка), посёлок Первомайский, посёлок Пролетарский, Промзона), Пятино, Северо-Западный район, Соляное, Центр, Чапаевский посёлок, Кировский, Комбинат, Чулочка (пос. ХБК), Шанхай, Южный посёлок, Юго-Западный район.

Промышленность

Экономика города характеризуется, прежде всего, развитой промышленностью. Ведущие отрасли: электро-энерго оборудование, машиностроение и пищевая промышленность.

Основные промышленные предприятия и коммунально-складские учреждения объединены в промышленные зоны Восточную и Южную (80% рабочих мест промышленности города). В центральном секторе города проживает около 7% населения, сосредоточено примерно 70—75% рабочих мест непроемственной сферы. Северный сектор — Заволжье — наименее заселённый район и характеризуется в основном как рекреационная зона.

Транспорт

Экономико-географическое положение города характеризуется наличием автомагистралей «Нижний Новгород — Чебоксары — Ульяновск», а через плотину Чебоксарской ГЭС — на Казань и Йошкар-Олу. Через Чебоксары проходят две федеральные автомагистрали: М7 Волга и Р176 Вятка. Расстояние от Чебоксар до административных центров (столиц) соседних регионов городов: Йошкар-Ола — 100 км; Казань — 158 км; Нижний Новгород — 240 км; Ульяновск — 246 км. Расстояние до Москвы — 650 км. До железнодорожного центра Чувашии — Канаша — 80 км. В пределах Чувашии Чебоксары имеют прочную связь со всеми административными районами

республики благодаря развитой автодорожной сети. Практически 85% грузооборота и пассажирооборота приходится на автомобильный транспорт.

Между Чебоксарами и Москвой действует регулярное железнодорожное сообщение. От Казанского вокзала Москвы до Чебоксар ходит фирменный поезд «Чувашия». Также регулярно ходят поезда до Санкт-Петербурга, а в летнее время — до Адлера и Новороссийска.

Из Чебоксарского аэропорта осуществляются регулярные авиарейсы «Чебоксары—Москва».

Объекты оценки расположены в Ленинском районе города Чебоксары. Бульвар Купца Ефремова — пешеходная улица, считается в Чебоксарах аналогом московского Арбата.

Положительные характеристики местоположения:

Объекты оценки имеют привлекательное местоположение, что обусловлено в первую очередь расположением в одном из главных деловых районов города. Данное обстоятельство является наиболее важным для объектов подобного профиля. Функциональное назначение здания в составе Объекта оценки дополняет типичное использование окружающей застройки.

Отрицательные характеристики местоположения

Явных отрицательных характеристик в окружении Объектов оценки не выявлено.

Выводы:

В отношении Объектов оценки можно сделать вывод о том, что при текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости и состоянии экономики Объекты оценки будут иметь востребованность на вторичном рынке недвижимости. Следует отметить, что Объекты оценки расположены в экономически развитом районе города и способны приносить оптимальный доход для объектов подобного типа при должном управлении недвижимостью.

По совокупности своих потребительских качеств оцениваемые объекты представляют собой рыночный актив с удовлетворительным коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде). Физические свойства Объектов оценки

Характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.2. Физические характеристики Объектов оценки

Наименование	Показатель
1. Здание «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3; кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105.	
Общая характеристика	Отдельно-стоящее здание
Назначение	Административное
Год постройки	1992
Общая площадь, кв. м.	2 510,5
Площадь застройки	Нет данных
Количество этажей	4, в том числе подземных: 1
Класс конструктивной системы	КС-1
Строительные характеристики, коммуникации	Фундамент – н/д; Наружные и внутренние капитальные стены - кирпичные; Перегородки - гипсокартон; Крыша/кровля – н/д; Перекрытия – ж/б плиты; Полы – бетонные, плиточные; Проемы: Оконные - внутренние с металлопластиковыми рамами; Дверные - металлопластиковые проемы; Лестницы - железобетонные; Внутренняя отделка - простая.
Коммуникации	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество.
Действующие договоры аренды	Аренда в пользу ООО «Традиции красоты», ИНН 5404506218 на срок

Наименование	Показатель
	11.06.2014-01.07.2017 г. (пролонгирован). Аренда в пользу ООО «Хорека21», ИНН 2130160249 на срок 14.10.2016-01.07.2019 г. (пролонгирован).
2. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1 308 кв. м.	
Общая характеристика	Земельный участок
Площадь, кв. м	1 308
Кадастровый номер	21:01:020101:0094
Кадастровая стоимость, руб.	10 816 558,32
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	8 270
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового значения
По документу	Для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»
Форма участка	Правильный многоугольник  Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/
Коммуникации	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество.
3. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»; кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв. м.	
Общая характеристика	Земельный участок
Площадь, кв. м	200
Кадастровый номер	21:01:020101:0095
Кадастровая стоимость, руб.	1 744 538
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	8 723
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового значения
По документу	Для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»
Форма участка	Правильный многоугольник  Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/
Коммуникации	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество.

Источник: данные Заказчика

Фотографии оцениваемых объектов приведены в разделе 2.3. Отчета.

2.5.3. Информация об износе и устаревании

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Объект был построен и введен в эксплуатацию в 1992 г. (см. Табл.2.1). На дату оценки Объект оценки находится в хорошем состоянии (физический износ можно оценить в 30%).

Физический износ определялся экспертным методом на основании шкалы экспертных оценок (см. таблицу ниже).

Таблица 2.3. Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Отличное	Практически новый объект, с малыми сроками эксплуатации.	0-15%
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию.	20-35%
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов.	40-60%
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен.	65-85%
Аварийное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Возможно использование материалов по утилизационной стоимости.	90-100%

Источник: данные из методических материалов МИПК РЭА им. Г.В.Плеханова.

Функциональный износ или функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик актива современным рыночным стандартам (несовременная комплектация, устаревание инженерных решений). Функциональный износ обусловлен следующими причинами:

1. недостатками, требующими создания дополнительных элементов в существующем объекте собственности;
2. недостатками, требующими замены или модернизации отдельных элементов имущества;
3. недостатками в связи с наличием в существующем объекте элементов, требующих их ликвидации («сверхулучшения»).

Внешний (экономический) износ – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних по отношению к объекту факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.).

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности, внешний – связан с окружающей средой.

По мнению Оценщика, Объекты оценки не имеют признаков функционального и внешнего устареваний, так как в настоящее время объекты, аналогичные оцениваемому, имеют коммерческую привлекательность на рынке недвижимости Республики Башкортостан.

Земельные участки в составе Объекта оценки не подвержены влиянию износа и устареваний.

2.5.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки

Оценщиком не было выявлено факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

2.5.5. Информация о текущем использовании Объектов оценки

По состоянию на дату оценки Объекты оценки используются в качестве административно-торгового здания и земельных участков под ним с назначением - для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка». (см. Табл. 2.2).

2.5.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

В настоящем Отчете оценке подлежит справедливая стоимость недвижимого имущества для целей определения справедливой стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13³ («Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость (fair value) – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО⁴. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

Согласно IFRS 13 - если цена на идентичный актив (или обязательство) не наблюдается на рынке, справедливую стоимость оценивается, с использованием другого метода оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива (или обязательства), включая допущения о риске. Следовательно, намерение компании удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки.

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива (или обязательства). Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива (или обязательства) таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

(а) состояние и местонахождение актива; и

³ Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

⁴ Международный стандарт финансовой отчетности.

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Тот факт, является ли актив (или обязательство) отдельным активом (или обязательством), группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива (или обязательства) определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в IFRS 13.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива (или обязательства) при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива (или передаче обязательства):

(a) на рынке, который является основным для данного актива (или обязательства); или

(b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива (или обязательства).

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива (или передаче обязательства), считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

3.2. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

- a) заключение договора на проведение оценки;
- b) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- c) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- d) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- e) составление отчета об оценке.

3.3. Методы оценки

Согласно IFRS 13 - Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

IFRS 13 не выдвигает жестких требований или предпочтений касательно используемых методов оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах. Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

- (a) развиваются новые рынки;
- (b) становится доступной новая информация;
- (c) ранее используемая информация больше не является доступной;
- (d) усовершенствуются методы оценки; или
- (e) изменяются рыночные условия.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия справедливой стоимости

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Исходные данные 1 Уровня - Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива (или обязательства).

Исходные данные 3 Уровня - Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива (или обязательства).

При определении справедливой стоимости, Оценщик, помимо требований МСФО также должен руководствоваться Международными стандартами оценки (МСО, IVS). Причем, в соответствии с IVA 1 «Valuation for Financial Reporting» в зависимости от контекста применения, справедливая стоимость (Fair Value) и рыночная стоимость (Market Value) в стандартах IVS и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

При этом в соответствии с IVS 1, каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным методом.

Как было отмечено выше, согласно IFRS 13 предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости:

Рыночный подход

При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является метод сравнения продаж. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель, который отражает точные различия между объектами сравнения. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 сравнительный подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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 (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО №1 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 (пункты 18 - 20 ФСО №1).

Доходный подход

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

(б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

(с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться доходный подход. В соответствии с п. 15 ФСО №1 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 (пункты 15 - 17 ФСО №1).

В соответствии с IVA и с IFRS, при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки (ФСО). При этом, учитывая цель оценки – определение справедливой стоимости, определяемая в настоящем Отчете стоимость, соответствует требованиям Международных стандартов финансовой отчетности и Международных Стандартов Оценки.

3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода

Согласно ФСО №7: В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по

выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода

Согласно ФСО №7: В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

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

Согласно ФСО №7 п. 23: е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода».

Согласно ФСО №7 п. 23: ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода

Согласно ФСО №7: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Согласно ФСО №7, п. 25: Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

3.7. Методика оценки земельных участков

При оценке стоимости земли применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, рыночный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений РФ, описаны те же подходы и методы. Методические рекомендации разработаны для оценки права собственности и права аренды на земельные участки (но при этом используются отличные наименования методов).

В нижеследующей таблице перечислены методы оценки земельных участков согласно Методическим рекомендациям.

Таблица 3.1. Методы оценки земельных участков

№ п.п.	Наименование метода согласно Методическим рекомендациям Минимущества РФ	Подход
1	метод сравнения продаж	Сравнительный

№ п.п.	Наименование метода согласно Методическим рекомендациям Минимущества РФ	Подход
2	метод предполагаемого использования	Доходный
3	метод распределения	Сравнительный
4	метод выделения	Сравнительный
5	метод остатка	Доходный
6	метод капитализации земельной ренты	Доходный

Источник: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.03 г., Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.02 г.

Первый, третий и четвертый методы опираются на принципы сравнительного подхода, остальные – на принципы доходного. Затратный подход используется в части определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах разнесения (аллокации) и извлечения (экстракция).

Далее представлена краткая характеристика методов оценки земли (здесь и далее используются термины Методических рекомендаций Минимущества РФ).

3.7.1. Метод сравнения продаж

Самым надежным из приведенных выше методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии - о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Алгоритм расчета:

- Отбор аналогов, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.
- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Более подробное описание метода приведено ниже.

Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

1. изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;

3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
4. корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод справедливой стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

В общем случае справедливая стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i * \prod_{j=1}^k K_j \right) * d_i \right) \quad \text{или} \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) * d_i \right), \text{ где:}$$

- C_{cp} - справедливая стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;
- P_i - цена аналога i , ден. ед.;
- K_j - коэффициент j -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;
- F_j - величина j -й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;
- d_i - весовой коэффициент для i -го аналога, доли ед.

Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т.д. Цены предложения объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной

реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т.д.);

- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования Объекта оценки;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки.

При выборе аналогов отдается предпочтение объектам, наиболее близко территориально расположенным к Объекту оценки, область поиска расширяется до достижения необходимого минимального числа аналогов.

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

1. метод парных продаж;
2. статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
3. анализ издержек;
4. анализ вторичных данных;
5. экспертный метод.

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

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

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

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

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

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников

рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

3.7.2. Метод выделения

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

- наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Отбор единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение поправок на выявленные отличия.
- Корректировка цен аналогов путем внесения поправок.
- Итоговое заключение о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений оцениваемого земельного участка.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства (замещения) улучшений оцениваемого земельного участка.

3.7.3. Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения.
- Определение величины доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

3.7.4. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка.
- Расчет чистого операционного дохода, создаваемого за период единым объектом недвижимости.
- Определение величины коэффициента капитализации для улучшений.
- Расчет части операционного дохода, относимого к улучшениям, путем умножения стоимости воспроизводства (замещения) на коэффициент капитализации для улучшений.
- Расчет величины земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости части чистого операционного дохода, относимого к улучшениям.
- Определение величины коэффициента капитализации для земельного участка.
- Расчет стоимости земельного участка путем деления ренты от земельного участка на коэффициент капитализации для земли.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г № 568-р), метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3.7.5. Метод капитализации земельной ренты

Данный метод относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$$C_{зем} = I_{зем} / R_{зем}, \text{ где:}$$

$C_{зем}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;

$I_{зем}$ – величина земельной ренты (земельная арендная плата), ден. ед.;

$R_{зем}$ – коэффициент капитализации для земельного участка, доли ед.

Величина земельной ренты рассчитывается как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом на земельный участок, следует учитывать:

1. безрисковую ставку отдачи на капитал;
2. величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права;
3. наиболее вероятный темп изменения дохода от права на земельный участок и наиболее вероятное изменение его стоимости.

Данный метод может быть использован для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

3.7.6. Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Алгоритм расчета:

- Определение величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка его наиболее эффективным образом.
- Определение величины и временной структуры будущих доходов, которые могут быть получены после освоения земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.
- Определение уровня риска и соответствующего ему значения ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости земельного участка по формуле:

$$C_{зем} = \sum_{j=0}^n \frac{I_j^{зем}}{(1 + r_{зем})^j}, \text{ где:}$$

$I_j^{зем}$ – денежный поток j-го периода, ден. ед.;

r – ставка дисконтирования, доли ед.;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.

3.8. Выбор подходов к оценке

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость Объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для Объектов оценки, так и общего характера.

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.8.1. Сравнительный подход

Согласно ФСО №7 (п. 19. А) – в оценке недвижимого имущества «Сравнительный подход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений)».

Согласно ФСО №1 (п. 13) – «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».

Для возможности применения сравнительного подхода в рамках оценки **нежилого здания** в составе Объекта оценки были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации о продажах объектов недвижимости, являющихся аналогами для оцениваемого здания. Анализ показал, что на вторичном рынке представлено достаточное количество объектов недвижимого имущества административного назначения, которые являются для оцениваемого объекта аналогами, поэтому Оценщик применял сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж. Оценщик не использовал метод валового рентного мультипликатора, т.к. данный метод, как правило, используется при оценке типовых (массовых) объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки выступает недвижимое имущество административного назначения (нежилое здание и земельный участок, расположенный под ним, а также смежный земельный участок), при этом в качестве итогового результата оценки Оценщик приводит значение стоимости каждого элемента в составе комплекса. Т. о., Оценщик рассматривает подходы и методы в рамках них, позволяющие определить стоимость земельных участков в составе недвижимого имущества.

В рамках возможности применения сравнительного подхода для расчета стоимости **земельных участков** Оценщик рассмотрел возможность применения характерных для данного подхода методов оценки (см. Таблицу 3.1 настоящего Отчета).

Метод выделения не применялся, т.к. на рынке земельных участков не представлено достаточного для применения данного метода количества аналогов единых объектов недвижимости, включающих в себя аналоги оцениваемых земельных участков.

Метод сравнения продаж был применен Оценщиком для оценки земельных участков, т.к. на рынке земельных участков представлено достаточное для применения данного метода количество объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемыми земельными участками.

Метод распределения не применялся, т.к. Оценщик не обладает информацией о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости Объекта оценки.

3.8.2. Доходный подход

Согласно ФСО №1 (п. 16) – «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 (п.20 а) – «Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать доходы».

Учитывая тип Объектов оценки – нежилые здания производственно-складского назначения с административно-торговой частью, т.е. коммерческая недвижимость, которая может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход, Оценщик принял решение использовать данный подход к оценке.

Согласно ФСО №7 (п. 20 б) – «В рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по моделям (доходов и стоимости)».

В рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение использовать метод прямой капитализации **для здания**, поскольку, данный метод предназначен для оценки действующих объектов недвижимости, не требующих значительных капиталовложений в их ремонт или реконструкцию, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Также, существует информация об аренде сопоставимых объектов.

Метод дисконтирования денежных потоков не применялся, поскольку данный метод применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость, путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод, как правило, используется для оценки свободных земельных участков и застроенных земельных участков, которые, исходя из анализа их наиболее эффективного использования, требуют сноса и нового строительства или реконструкции улучшений.

Метод капитализации по моделям не применялся, поскольку, данный метод применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих постоянные или регулярно изменяющиеся (изменяющиеся известным образом) потоки дохода, с известной динамикой изменения стоимости.

Оцениваемый объект, может генерировать постоянные денежные потоки, соответственно, без ожиданий в части изменения динамики стоимости.

Оценщик не применял метод предполагаемого использования для **оценки земельных участков**, т.к. не обладает данными для расчета величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка в рамках его текущего наиболее эффективного способа.

Оценщик не применял метод остатка для оценки земельных участков, т.к. расчет величины коэффициента капитализации для земли сопряжен с большим количеством допущений, уменьшающих достоверность результатов оценки.

Оценщик не применял метод капитализации земельной ренты, т.к. на рынке земельных участков не представлено достаточного для применения данного метода количества аналогов для расчета ставок арендной платы за пользование участком.

3.8.3. Затратный подход

В соответствии с разделом IV Распоряжения от 06.03.2002 №568-р Министерства имущественных отношений РФ для оценки земельных участков затратный подход не используется. Соответственно, Оценщик не применял данный подход.

Согласно ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». На рынке недвижимости г.Чебоксары представлено достаточное количество объектов-аналогов для реализации методов сравнительного и доходного подходов. Таким образом, Затратный подход не применялся в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, для определения справедливой стоимости Объектов оценки Оценщик применил сравнительный и доходный подходы, методы затратного подхода не применялись.

3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

Наиболее эффективное использование (НЭИ) 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.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая осуществимость - возможность возведения объекта с целью наиболее эффективного использования их на земельном участке.

Законодательная (юридическая) разрешенность: способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т. д.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность (финансовая оправданность) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Физически существует возможность использования Объектов в соответствии с их текущим назначением – зданием административно-торгового назначения (здание «Чувашсоцбанка») и земельными участками для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка». Информацией о возможности использования по другому назначению Оценщик не располагает.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости. Существующее состояние окружающей территории, перспективы развития района, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать Объекты оценки по текущему назначению.

Анализ местоположения и рынка объекта недвижимости, проведенный в разделе 2.5.2 и анализ рынка коммерческой недвижимости, позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых объектов является текущее назначение.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых объектов позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на Объекты оценки зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с Выпиской из ЕГРН, назначение объекта – нежилое, что позволяет использовать Объект оценки по функциональному назначению.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемый объект используется как административно-торговое здание. Использование объекта в текущих целях не потребует изменения планировки.

Экономическая целесообразность. Объект находится в историческом центре города Чебоксары, с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями. Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объекта по текущему назначению, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости и особенностей местоположения является экономически целесообразным.

Вывод: проведенный анализ НЭИ позволил заключить, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемых объектов является текущее назначение - административное.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов

По мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки, политическая обстановка в стране, включая регион расположения Объектов оценки, характеризуется как стабильная, и существенным образом не отражается на стоимости оцениваемых объектов.

4.1.1. Макроэкономический обзор^{5 6 7}

В августе 2021 года ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня⁸ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).

Промышленное производство в августе 2021 г. по оценке, превысило допандемический уровень на 0,2%. По сравнению с августом 2020 г. выпуск вырос на 4,7% г/г (после 7,2% г/г в июле 2021 года), к августу 2019 г. – на 0,5% (1,1% в июле к июлю 2019 года).

В обрабатывающей промышленности допандемический уровень, по оценке, в августе текущего года превышен на 2,2%. Рост выпуска обрабатывающей промышленности в августе к августу 2019 г. составил 3,9% (к августу 2020 г. – 3,1%). Основной вклад в рост внесли отрасли пищевой промышленности – рост на 9,6% к уровню августа 2019 г. (6,6% к августу 2020 г.), а также химического комплекса – на 18,0% (7,7% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 10,0% (9,5% г/г), производство строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции – 4,4% (6,5% г/г). В машиностроительной отрасли рост производства к уровню августа 2019 г. составил 6,7%, при этом относительно августа 2020 г. отмечается незначительное снижение объемов выпуска – на -0,3% г/г. В нефтепереработке по итогам августа объем производства снизился относительно уровня августа 2019 г. на -3,4%, при этом относительно августа 2020 г. сохраняется положительная динамика (рост на 5,6% г/г).

⁵ О текущей ситуации в российской экономике. Август – сентябрь 2021 года, <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

⁶ О динамике промышленного производства. Сентябрь 2021 года, <https://www.economy.gov.ru/material/file/fdd3c3e06113a3fea6a851e91ba50989/20210922.pdf>

⁷ Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования Банка России «О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки». Октябрь 2021 г., https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/38964/bulletin_21-07.pdf

⁸ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в настоящее время непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемический уровень).

Добыча полезных ископаемых продолжает вносить отрицательный вклад в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году. В августе относительно уровня августа 2019 г. выпуск был ниже на -4,8%, допандемического уровня – на -3,8%. Основным фактором, сдерживающим выпуск, остается действие ограничений в нефтяной отрасли в рамках соглашения ОПЕК+. При этом положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно августа 2019 г. вносят добыча металлических руд (2,8%), угля (0,3%), а также предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (10,4%). При этом по отношению к уровню августа 2020 г. рост выпуска наблюдается во всех отраслях добывающей промышленности.

Таблица 4.1. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	Икв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	март.21	фев.21	янв.21	2020
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,6	0,3	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,8	-7,7	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	6,6	9,6	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	5,6	7,3	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,1	25,7	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	5,5	3,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	1,8	3,5	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-0,5	-2,3	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	7,9	-2,5	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	9,5	10,0	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	8,4	15,1	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,9	8,9	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,6	-3,4	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	II кв.21	июн.21	май.21	апр.21	I кв.21	март.21	фев.21	январ.21	2020
химический комплекс	7,7	18,0	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,6	10,5	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	-2,1	-3,5	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.												
металлургия	0,4	-6,9	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-9,6	5,3	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	-0,3	6,7	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-1,4	28,4	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-15,6	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,6	16,5	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	11,9	24,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-2,1	7,1	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.												
мебель	12,7	24,2	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,8	4,8	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

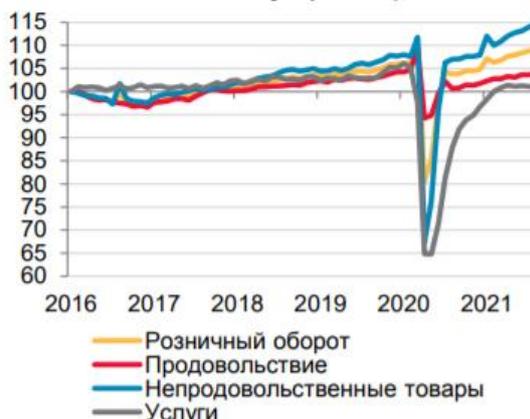
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло **сельское хозяйство**: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: - 8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

На потребительском рынке суммарный оборот **розничной торговли, общественного питания и платных услуг** сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

Рисунок 4.1.
Динамика оборота розничной торговли и сектора услуг (январь 2016 = 100%, сезонность устранена), %



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

В августе продолжилось снижение **уровня безработицы** (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, **чистый экспорт** в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост.

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает **динамика кредитования**. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и

ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

Таблица 4.2. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)												
Кредит экономике	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	16,9	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн рублей).

Таблица 4.3. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг. 19	июл.21	июл.21 / июл.19	Икв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
ВВП*	3,7	0,1	4,9*	0,6	10,5	8,9*	11,6*	11,2*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-10,1	-6,3	0,9	5,1	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	6,2	6,5	9,3	8,9	5,8	15,7	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,6	5,1	4,6	23,6	11,0	27,3	35,2	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	15,1	-0,8	23,4	-2,0	52,4	42,2	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	18,2	-3,3	31,1	-5,2	102,4	76,1	118,3	119,0	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,9	1,2	9,3	0,8	10,1	13,1	11,3	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал					11,0				2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	1,1	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	-3,6	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	3,9	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	3,6
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,2	5,2	5,5	4,9	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	-	0,5	1,2	-0,7	0,0	-0,5	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,8	15,8	11,8	11,7	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	2,2	1,6	0,1	0,7	1,0	0,7	1,4	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	7,7	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	6,8	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-	0,7	-	0,9	0,9	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,5	-	75,3	75,3	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,2	0,0	75,3	-0,1	75,5	75,4	75,5	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-	2,6	-	2,0	2,4	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,3	-	72,0	-	71,5	71,7	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,8	-0,3	71,7	71,7	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-30,2	-	-27,5	-	-16,7	-22,3	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,4	-	3,7	3,6	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,9	3,5	2,9	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1	4,0	4,1	4,2	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	-	59,4	-	59,3	59,4	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,4	-	4,5	-	4,9	4,8	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,7	-	5,0	4,9	5,0	5,1	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

Во второй половине августа и сентябре годовая инфляция повышалась. За этим стоит как эффект низкой базы (то есть низкие темпы прироста цен за аналогичный период прошлого года), так и усиление инфляционного давления в потребительском секторе. Последнее, в частности, выражается в повышенной относительно привычной сезонности динамике потребительских цен, в том числе показателей устойчивой динамики цен, не подверженных сезонным колебаниям. Примерами таких показателей являются медианный рост цен, рост цен (за исключением волатильных компонент) и трендовая инфляция.

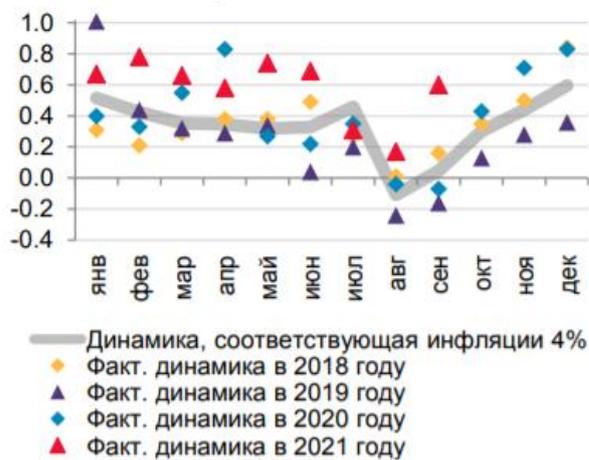
Годовая инфляция в сентябре повысилась до 7,40%. При этом месячный рост потребительских цен с поправкой на сезонные факторы значительно превысил уровень, согласующийся с возвращением годовой инфляции к 4%.

Это прежде всего было вызвано влиянием отдельных временных проинфляционных факторов в продовольственном сегменте, в то время как влияние устойчивых факторов не демонстрирует снижения, в том числе из-за роста издержек производителей.

Ужесточению денежно-кредитной политики только предстоит в полной мере повлиять на динамику цен. Мы ожидаем, что формирование дезинфляционных тенденций в ближайшие кварталы приведет к замедлению инфляции до 4,0–4,5% в 2022 году.

Рисунок 4.2.

Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 4.3.

Инфляция и ее компоненты, % г/г



Источник: Росстат.

Инфляционное давление в непродовольственном сегменте остается повышенным. В сентябре рост цен составил 6,85% м/м SAAR⁹. Рост издержек, возникающий из-за ограничений на стороне предложения, быстро перекладывается в потребительские цены благодаря расширению потребительской активности на фоне увеличения трудовых доходов и остающихся повышенными темпов роста кредитования.

Рисунок 4.4.

Сезонно сглаженный рост цен, % м/м SAAR



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Внутри категории динамика остается неоднородной. Нормализация ситуации на мировых рынках пиломатериалов после бурного роста цен, начавшегося еще в 2020 году, привела к началу снижения цен на строительные материалы. Однако на фоне расширения спроса дополнительный

⁹ SAAR (Seasonally Adjusted Annualized Rate) – сезонно сглаженная динамика в пересчете на год.

толчок росту цен на непродовольственные товары в сентябре придали цены на одежду, текстильные изделия и обувь. Повышенный рост цен относительно 4% в пересчете на год сохраняется по широкому кругу категорий: легковые автомобили, телерадио- и электротовары, мебель.

В секторе услуг цены выросли на 4,76% м/м SAAR. Общий рост цен поддерживало продолжающееся второй месяц подряд ускорение темпов удорожания некоторых рыночных услуг (бытовых и медицинских), а также значительное повышение стоимости образовательных услуг в начале нового учебного года. Вместе с этим на фоне завершения сезона отпусков и ослабления сезонного спроса снизились цены на услуги пассажирского транспорта и внутреннего туризма.

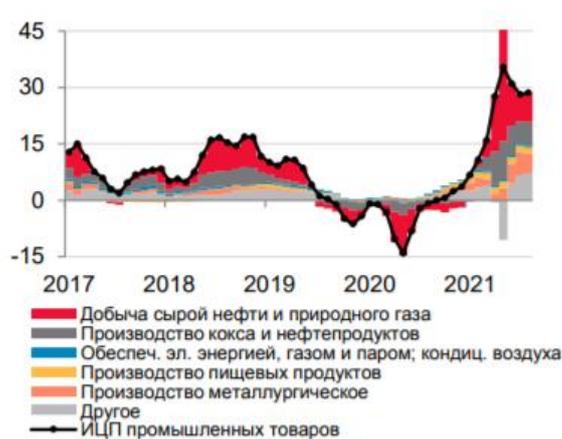
Годовой рост **цен производителей промышленных товаров** в августе ускорился до 28,6 с 28,1% в июле. В значительной степени данное ускорение объясняется текущей динамикой сырьевых цен в сочетании с низкой базой 2020 года.

Рисунок 4.5.
Динамика потребительских цен и цен производителей, % г/г



Источник: Росстат.

Рисунок 4.6.
Вклад топ-5 отраслей в рост цен производителей, % г/г



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Инфляционное давление со стороны цен производителей в других отраслях показывает признаки снижения (за исключением сегмента инвестиционных товаров). Однако это снижение пока носит неустойчивый характер и в значительной степени определяется конъюнктурой мировых товарных рынков.

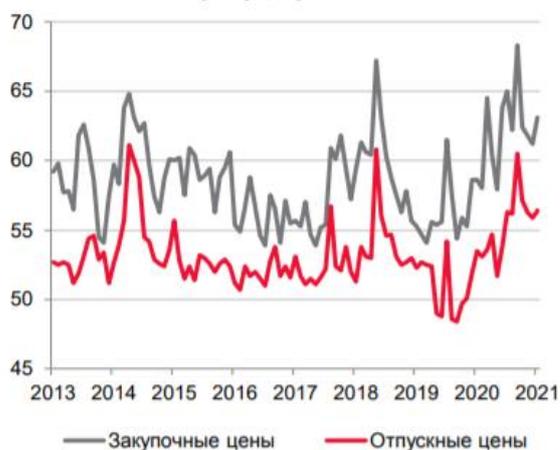
В металлургическом производстве замедление годового роста индекс цен производителей (ИЦП) объясняется снижением цен на металлопродукцию и железную руду на мировом рынке. Прежде всего оно вызвано ограничениями властей Китая на производство и экспорт стали. Кроме того, сыграло свою роль введение с 1 августа экспортных пошлин на металл со стороны российских властей, охладившее внутренние цены на сырье для металлургов.

Сохраняется давление со стороны издержек производителей на потребительские цены в продовольственном сегменте. Рост ИЦП пищевых продуктов еще несколько ускорился в августе – до 15,7% г/г с 15,4% г/г в июле.

Годовой рост цен производителей потребительских товаров, вероятно, прошел локальный пик и в ближайшие месяцы будет замедляться. Однако с учетом сохраняющегося влияния проинфляционных факторов на стороне предложения масштаб ожидаемого замедления может оказаться умеренным.

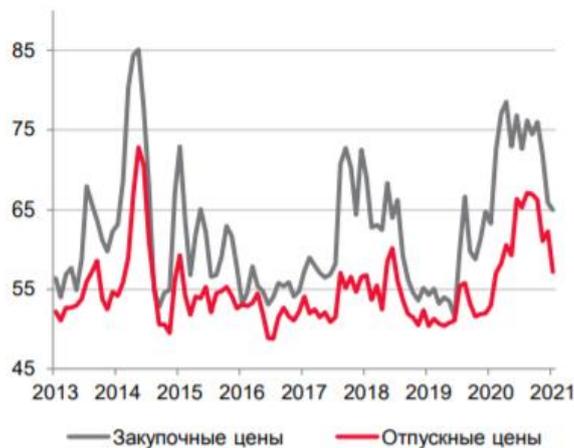
Рост цен в обрабатывающих отраслях в целом постепенно замедляется, хотя и остается на повышенном уровне. На это указывают динамика ценовых индексов PMI в обработке в сентябре (Рисунок 13). В сфере услуг ценовые индексы немного выросли по мере оживления активности.

Рисунок 4.7.
Ценовые индексы PMI в сфере услуг, пунктов



Источник: IHS Markit.

Рисунок 4.8.
Ценовые индексы PMI в обрабатывающих отраслях, пунктов



Источник: IHS Markit.

Несмотря на ускорение роста потребительских цен в сентябре, начинают проявляться первые признаки разворота в динамике инфляционных ожиданий предприятий. В сентябре снизились балансы ответов респондентов об ожидаемом росте цен как в конъюнктурном опросе промышленности ИЭП, так и опросе предприятий Банка России. Впрочем, инфляционные ожидания предприятий пока остаются на повышенном уровне.

Проводимая денежно-кредитная политика с присущими ей лагами замедлит рост конечного спроса и цен, ограничивая вторичные эффекты от их повышенного роста и снижая инфляционные ожидания.

4.2. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

4.2.1. Прогноз Банка России

Прогноз социально-экономического развития РФ, подготовленный Банком России приведен в следующей таблице:

Рисунок 4.9

Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария (прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2020 (факт)	БАЗОВЫЙ		
		2021	2022	2023
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	4,9	5,7-6,2	4,0-4,5	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	3,4	6,0-6,2	4,1-4,9	4,0
Ключевая ставка, <u>в среднем</u> за год, в % годовых	5,1	5,5-5,8 ¹	6,0-7,0	5,0-6,0
Валовой внутренний продукт	-3,0	4,0-4,5	2,0-3,0	2,0-3,0
Расходы на конечное потребление	-5,2	7,2-8,2	1,2-2,2	1,7-2,7
– домашних хозяйств	-8,6	10,1-11,1	1,2-2,2	1,9-2,9
Валовое накопление	-2,0	3,5-5,5	1,2-3,2	2,7-4,7
– основного капитала	-4,3	2,6-4,6	2,0-4,0	2,0-4,0
Экспорт	-4,3	2,6-4,6	5,0-7,0	1,1-3,1
Импорт	-12,0	14,1-16,1	2,2-4,2	1,8-3,8
Денежная масса в национальном определении	13,5	11-15	9-13	7-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте ²	10,9	11-15	9-13	7-11
– к организациям	10,2	9-13	8-12	6-10
– к населению, в том числе	12,9	18-22	12-16	10-14
ипотечные жилищные кредиты	21,6	20-24	14-18	14-18

Источник: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/35488/forecast_210723.pdf

4.3. Социально-экономическое положение Республики Чувашия в январе-августе 2021 г.¹⁰

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы, приведены ниже.

Таблица 4.4. Социально-экономическое положение Чувашия в январе-августе 2021г.

Показатели	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно
	август 2021г.	январь-август 2021г.	август 2021г.	январь-август 2021г.	январь-август 2020г. в % к январю-августу 2019г.
Индекс промышленного производства ¹⁾			100,1	101,2	97,5
в том числе:					
добыча полезных ископаемых			139,2	114,5	102,1
обрабатывающие производства			99,3	101,0	95,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха			106,3	100,0	112,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений			102,9	114,3	90,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	46,4	226,3	157,9	87,6	51,6
обрабатывающие производства	19855,1	154609,3	115,2	113,5	94,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1325,0	18572,6	106,5	123,6	85,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	641,5	5067,0	113,0	137,5	98,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	4751,1	23986,5	120,7	102,1	114,1
Ввод в действие общей площади жилых домов ²⁾ , тыс. м ²	73,4	395,2	78,1	124,7	83,1
Грузооборот организаций автомобильного транспорта, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, млн т-км	8,5	60,7	37,3	34,3	в 2,5 р.
Оборот розничной торговли, млн рублей	18035,6	131342,2	110,8	112,9	97,6
Оборот общественного питания, млн рублей	1002,1	7415,3	146,1	137,1	69,0
Объем платных услуг населению, млн рублей	4312,0	37624,9	107,8	117,4	86,4
Индекс потребительских цен			106,4	104,0 ³⁾	102,8 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг) ⁴⁾			111,7	110,8 ³⁾	102,4 ³⁾
Сальдированный финансовый результат организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства ⁵⁾ , млн рублей		12570,8		110,8	25,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾ :					
номинальная, рублей	34316,4	33960,7	110,2	110,8	106,2
реальная			104,2	104,6	104,0
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода) ⁶⁾ , тыс. человек		6,2		21,0	в 6,7 р.

¹⁰ https://maristat.gks.ru/storage/mediabank/lfMXIOah/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE_03_2021.pdf

Показатели	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно январь-август 2020г. в % к январю-августу 2019г.
	август 2021г.	январь-август 2021г.	август 2021г.	январь-август 2021г.	
Среднесписочная численность работающих в экономике ⁵⁾ , тыс. человек	286,8	290,6	98,9	98,4	98,4

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

³⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ Промышленные товары (услуги), предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁵⁾ Соответственно в июле, январе-июле 2021 и 2020 гг.

⁶⁾ По данным Министерства труда и социальной защиты Чувашской Республики.

Источник: https://chuvash.gks.ru/official_publications

4.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к сегменту административной недвижимости. Анализ рынка данного сегмента приведен в разделе ниже.

4.5. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары

4.5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Ставки аренды

Объекты оценки расположены в Республике Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3, в историческом центре города.

Оценщик проанализировал ставки аренды зданий и помещений офисного и свободного назначения в г. Чебоксары в Ленинском районе, по данным открытых источников в октябре 2021 года.

Результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 4.5. Предложения по аренде зданий и помещений офисного и свободного назначения в г. Чебоксары (Ленинский район)

Адрес	Площадь	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Карла Маркса, 52А р-н Ленинский	180,24	5 761,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_180.24_m_1947136156
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Энгельса, 13 р-н Ленинский	183,00	4 800,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pervaya liniya_tsentra_goroda_183_kv_2_089671893
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Ленинского Комсомола, 24А р-н Ленинский	200,00	3 600,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_2204082561
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Дзержинского, 29 р-н Ленинский	98,10	3 000,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_98.1_m_1647977900
Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 1	640,30	3 600,00	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/241046280/
Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 7	586,70	3 600,00	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/257425625/
Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский,	370,00	3 240,00	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/25900645

Адрес	Площадь	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник
мкр. Газопровод, ул. Ленинского Комсомола, 10к1			3/
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Юрия Гагарина, 15/1 р-н Ленинский	450,00	4 800,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_450_m_2174060123
Чувашская Республика, Чебоксары, пр-т Ивана Яковлева, 5 р-н Ленинский	116,60	5 400,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_116.6_m_1540819610
Чувашская Республика, Чебоксары, пр-т Ленина, 7 р-н Ленинский	110,00	3 818,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_1641442283
Чувашская Республика, г.о. Чебоксары, Ленинский район, Красная пл., 15 р-н Ленинский	240,00	6 250,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_240_m_2236225457
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Карла Маркса, 52/1 р-н Ленинский	375,00	9 600,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pervyy_etazh_v_tsentr_goroda_375_m2_479429637
Среднее значение		4 789,08	
Минимальное значение		3 000,00	
Максимальное значение		9 600,00	

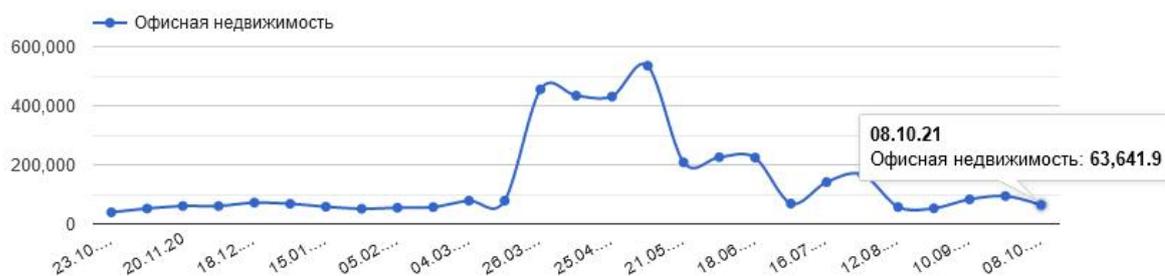
Источник: данные открытых источников, расчеты Оценщика

Как видно из таблицы, диапазон ставок аренды (с учетом НДС, округленно) – от 4,8 до 9,6 тыс. руб./кв. м/год, в зависимости от местоположения, класса качества, площади, наличия отделки, этажа расположения и т. п.

Цены продажи

Динамика изменения цен продажи коммерческой недвижимости в г. Чебоксары в октябре 2021 года, по данным портала недвижимости ReState.ru, приведена ниже.

Рис. 4.10. Динамика изменения цен продажи коммерческой недвижимости в г. Чебоксары



Источник: <https://chuvashiya.restate.ru/graph/>

Средняя цена продажи офисной недвижимости, как показывает график, составила в октябре 2021 года 63 641,9 руб./кв. м.

Оценщик проанализировал цены предложения зданий и помещений офисного и свободного назначения в г. Чебоксары в Ленинском и Московском районах, по данным открытых источников в октябре 2021 года.

Результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 4.6. Предложения по продаже зданий и помещений офисного и свободного назначения в г. Чебоксары (Ленинский и Московский районы)

Адрес	Площадь	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Источник
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Композиторов Воробьевых, 16	4 764,00	155 000 000,00	32 535,68	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5000_m_1979448

Адрес	Площадь	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Источник
				635
Чувашская Республика, Чебоксары, пр-т Мира, 62Г р-н Ленинский	1 650,00	19 800 000,00	12 000,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerc_heskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_2057296981
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. П.В. Дементьева, 1к1 р-н Ленинский	1 522,00	16 290 000,00	10 703,02	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerc_heskaya_nedvizhimost/pomesch._pl_1522_kv_m_cheboksary_ul_dementeva_d1_k1_2250138424
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Константина Иванова, 80А р-н Московский	1 378,80	59 201 000,00	42 936,61	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerc_heskaya_nedvizhimost/zdanie_207286624_1
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Афанасьева, 8 р-н Московский	1 653,70	45 000 000,00	27 211,71	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerc_heskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_s_zemlev_v_szr_1653_m2_1279923727
Чувашская Республика, Чебоксары, Университетская ул., 5А р-н Московский	1 242,00	99 500 000,00	80 112,72	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerc_heskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_12_42_m_2183823199
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Мичмана Павлова, 78Б р-н Московский	1 766,10	85 000 000,00	48 128,65	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerc_heskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_17661_m_2225012936
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Мичмана Павлова, 19А р-н Московский	834,40	30 500 000,00	36 553,21	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerc_heskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_834.4_m_2087412053
Среднее значение			33 312,24	
Минимальное значение			10 703,02	
Максимальное значение			80 112,72	

Источник: данные открытых источников, расчеты Оценщика

Как видно из таблицы, диапазон цен предложения (с учетом НДС, округленно) – от 10 до 80 тыс. руб./кв. м, в зависимости от местоположения, класса качества, площади, наличия отделки и т. п.

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

Предложение и спрос

Оценщик проанализировал предложение офисной недвижимости г. Чебоксары, по данным портала <https://www.avito.ru/cheboksary/> в октябре 2021 года.

Структура предложения офисной недвижимости по районам города представлена на диаграммах ниже.

Рис. 4.11. Структура предложения офисной недвижимости (продажа), октябрь 2021 г.



Рис. 4.12. Структура предложения офисной недвижимости (аренда), октябрь 2021 г.



Источник: <https://www.avito.ru/cheboksary/>, анализ Оценщика

Таким образом, в структуре предложения офисной недвижимости лидирует Ленинский район г. Чебоксары (42% и 39% соответственно по продаже и аренде). Наименьшее количество предложений сосредоточено в Калининском районе.

4.5.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Основные выводы и прогнозы

В структуре предложения офисной недвижимости г. Чебоксары лидирует Ленинский район (42% и 39% соответственно по продаже и аренде). Наименьшее количество предложений сосредоточено в Калининском районе.

Диапазон ставок аренды в Ленинском районе (с учетом НДС, округленно) – от 4,8 до 9,6 тыс. руб./кв. м/год, в зависимости от местоположения, класса качества, площади, наличия отделки, этажа расположения и т. п.

Диапазон цен предложения в Ленинском и Московском районах (с учетом НДС, округленно) – от 10 до 80 тыс. руб./кв. м, в зависимости от местоположения, класса качества, площади, наличия отделки и т. п.

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В целях определения справедливой стоимости объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж, который предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения сопоставимых объектов.

Для выявления сопоставимых объектов с аналогичными оцениваемым объектам характеристиками исследовались информационные базы данных по предложениям объектов недвижимости административного назначения в г. Чебоксары. Для данного исследования использовались открытые источники информации различных баз данных, а именно интернет-порталы <http://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Далее, среди выявленных сопоставимых объектов, определялись объекты, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее близкими по своим характеристикам к оцениваемым объектам и именно эти объекты использовались в качестве объектов-аналогов. Для определенных таким образом объектов-аналогов, посредством прямого обзвона, был осуществлен сбор актуальной и значимой информации, которая оказывает существенное влияние на цену продажи: площадь, местоположение, передаваемые права, назначение и вид разрешенного использования и т.п.

Сравнительный подход применен с использованием результата анализа НЭИ.

Выбор объектов-аналогов

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывал следующее: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в Отчете об оценке.

При выборе объектов-аналогов для оцениваемых объектов Оценщик руководствовался следующими критериями:

- дата публикации - были выбраны объекты с датами публикации, наиболее близкими к дате оценки,
- площадь Объекта оценки – были выбраны объекты с площадью, максимально приближенной к площади Объекта оценки. В случае расхождений были применены корректировки на площадь (масштаб).
- назначение объекта – были выбраны объекты, относящиеся к сегменту рынка коммерческой недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты;
- местоположение – были выбраны объекты, максимально приближенные по местоположению к Объектам оценки.

Учитывая ситуацию на рынке недвижимости в г. Чебоксары, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения

выбрана стоимость предложения 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях. При этом стоимость предложения отчищалась от НДС (20%), соответственно результат определялся без учета НДС.

Описание и корректировка выбранных аналогов с целью достижения большей сопоставимости с оцениваемым объектом и выведение удельной стоимости представлено в Таблице №5.1. Далее для расчета справедливой стоимости удельная стоимость умножалась на площадь оцениваемых объектов.

Таблица 5.1. Расчет удельной стоимости Объекта оценки (единого объекта недвижимости) в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Композиторов Воробьевых, 16 р-н Ленинский	Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Три Дуба, просп. Мира, 9	Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, Президентский бул., 4
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Площадь, кв. м	2 510,50	4 764,00	1 980,70	3 747,30
Цена предложения ЕОН, руб., с НДС		155 000 000	62 000 000	124 800 000
Удельная цена предложения ЕОН, руб. без НДС		27 113	26 085	27 753
Вид права на землю	Краткосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Собственность
Описание		<p>Продаю уникальное здание. В самом центре Чебоксар.</p> <p>Общая площадь основного здания 4764 кв.м. плюс несколько дворовых построек разных площадей.</p> <p>Земля 47,6 соток в аренде на 49 лет. Значительная огороженная дворовая территория.</p> <p>Второй и третий этаж здания - офисный центр. Сдаётся в аренду. На сегодня сдано 95% площадей 2го и 3го этажей.</p> <p>1-й этаж помещения свободного назначения: 30% уже в аренде, остальные площади 1го этажа будут торгово-офисные. Начат ремонт.</p> <p>Подробности по телефону.</p>	<p>ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ!</p> <p>ПРОДАЕТСЯ БИЗНЕС-ЦЕНТР С АРЕНДАТОРАМИ!</p> <p>АДРЕС ОБЪЕКТА: г. Чебоксары, проспект Мира, 9.</p> <p>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:</p> <p>Здание бизнес-центра расположено в центре города. Состоит из 4-х этажей. На продажу выставлены 1-й и 2-й этажи бизнес центра, плюс подвал с техническими помещениями.</p> <p>Помещения продаются как одним лотом, так и частично.</p> <p>Покупку объекта можно рассматривать как готовый арендный бизнес - все помещения сданы в аренду.</p> <p>Первая линия. Отличный рекламный фасад.</p> <p>Объект находится под охраной и оборудован видеонаблюдением.</p> <p>Район имеет хорошую транспортную развязку и развитую инфраструктуру. Значительный трафик пешеходов с хорошей покупательской способностью и качественный поток автотранспорта.</p> <p>Остановки общественного транспорта находятся в шаговой доступности.</p> <p>ХАРАКТЕРИСТИКИ:</p> <p>Общая площадь помещений 1980,7 кв.м.</p> <p>Бизнес центр расположен на земельном участке - 3300 кв.м. Земельный участок находится в долгосрочной аренде.</p> <p>7 отдельных входов и выходов.</p> <p>Имеется гараж.</p> <p>Объект обеспечен всеми</p>	<p>Продается офисное здание в самом центре города Чебоксары, шикарный вид из окон на чебоксарский залив.</p> <p>Подробности при осмотре. Реальному покупателю разумный торг.</p>

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			необходимыми КОММУНИКАЦИЯМИ: вода, отопление, электричество (172 кВт), канализация. На каждом этаже по два санузла. Имеется помещение оборудованное вытяжкой. Организован вывоз мусора. ЦЕНА продажи 62 млн. руб. НИКАКИХ КОМИССИЙ при покупке!	
Источник		https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_5000_m_1979448635	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/253330170/	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/265529707/
Передаваемые права	Право собственности на улучшения, право краткосрочной аренды на землю	Право собственности на улучшения, право долгосрочной аренды на землю	Право собственности на улучшения, право долгосрочной аренды на землю	Право собственности на улучшения и землю
Корректировка на передаваемые права, %		-0,6%	-0,6%	-1,4%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		26 943	25 921	27 370
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		26 943	25 921	27 370
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-13,70%	-13,70%	-13,70%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		23 252	22 370	23 621
Местоположение	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Композиторов Воробьевых, 16 р-н Ленинский	Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Три Дуба, просп. Мира, 9	Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, Президентский бул., 4
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		23 252	22 370	23 621
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		23 252	22 370	23 621
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		23 252	22 370	23 621
Качество внутренней и наружной отделки	С улучшенной внутренней и наружной отделкой	С улучшенной внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С улучшенной внутренней и наружной отделкой
Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %		0,00%	7,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		23 252	23 936	23 621

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		23 252	23 936	23 621
Сумма абсолютных корректировок		3 861	5 281	4 133
Коэффициент вариации	1%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,766	0,692	0,758
Вес	100,00%	34,59%	31,22%	34,20%
Вклад в стоимость объекта, руб.		8 042	7 472	8 077
Удельная стоимость ЕОН*, руб./кв. м, без НДС	23 591			
Справедливая стоимость ЕОН, руб. без НДС	59 226 000			

*ЕОН – единый объект недвижимости, включающий земельный участок и улучшения земельного участка.

Источник: расчеты Оценщика.

Описание используемых корректировок для объектов капитального строительства

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение (район);
5. масштаб;
6. физическое состояние объектов;
7. качество внутренней и наружной отделки;
8. тип объекта (встроенное/ОСЗ).

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права собственности на Объект оценки (объект капитального строительства) и право краткосрочной аренды на земельные участки.

Поскольку предложения объектов-аналогов предполагают передачу прав долгосрочной аренды (аналоги № 1 и 2) и собственности (аналог №3), то необходимо внести корректировку по данному параметру.

Величина корректировки рассчитывалась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., стр. 67, табл. 12.

Принт-скрин источника:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., стр. 67, табл. 12

Величина корректировки рассчитывалась с учетом доли стоимости земельного участка в общей доле объекта недвижимости:

Для объекта-аналога № 1 (№ 2 - аналогично):

$(155\,000\,000 * 0,06 * (0,77 / 0,86) + 155\,000\,000 * 0,94 * 1) / 155\,000\,000 - 1 = -0,6\%$, где:

155 000 000 – цена предложения единого объекта недвижимости (ЕОН), руб.;

0,06 – доля земельного участка в стоимости ЕОН;

0,94 – доля улучшений в стоимости ЕОН;

0,77 и 0,86 – корректировки на объем передаваемых прав.

Для объекта-аналога № 3:

$= (124\,800\,000 * 0,06 * 0,77 + 124\,800\,000 * 0,94 * 1) / 124\,800\,000 - 1 = -1,4\%$.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях в России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Расчет корректировки на торг производился на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 287, табл. 160, по верхней границе расширенного интервала для высококлассных офисов, с учетом местоположения Объектов оценки, и составила **минус 13,7%**.

Принт-скрин источника:

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 160

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 287, табл. 160

Корректировка на местоположение (район)

Объекты оценки расположены в Ленинском районе г. Чебоксары, как и Объекты-аналоги. Преимуществ в транспортной доступности у Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлено, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки. Корректировка по данному фактору рассчитывалась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 215, табл. 102.

Принт-скрин источника:

Таблица 102

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр.215, табл. 102

Объект оценки и объекты-аналоги имеют общую площадь более 1500 кв.м, корректировка на масштаб равна 1.

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты-аналоги и Объект оценки имеют хорошее физическое состояние, корректировка не применялась.

Корректировка на качество внутренней и наружной отделки

Объекты-аналоги №1 и 3 и Объект оценки имеют улучшенную внутреннюю и наружную отделку, корректировка не применялась. Объект-аналог № 2 имеет простую внутреннюю и наружную отделку. Величина корректировки рассчитывалась по данным некоммерческой организации «Статриелт» и составила **7%**.

Принт-скрин источника:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала **Статриелт** на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительной отделки наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,18	1,10

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2620-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Корректировка на тип объекта (встроенное/ОСЗ)

Объект оценки и объекты-аналоги являются отдельно-стоящими зданиями, корректировка не применялась.

Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода, приведены в Таблице №5.1.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{\text{ср}} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

$C_{\text{ср}}$ - справедливая стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний

разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 1% (<33%).

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Таким образом, справедливая стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составила (без учета НДС):

59 226 000 (пятьдесят девять миллионов двести двадцать шесть тысяч) рублей.

Пообъектно результат распределен в Таблице 7.4.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации данной недвижимости (дохода от аренды).

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации – на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

В рамках настоящего Отчета использовался метод капитализации чистого операционного дохода. Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщик полагает, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации осуществляется путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта на коэффициент капитализации (K_k):

$$V = \text{ЧОД} / K_k.$$

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}.$$

Потери учитывают возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Ставка аренды

Ставка аренды для оцениваемых объектов определялась в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения (предложений/сделок по аренде сопоставимой недвижимости).

При выборе аналогов по аренде учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объекта оценки.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке офисной недвижимости г. Чебоксары, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях в год.

В результате анализа рынка были найдены следующие предложения, характеристика которых приведена в Таблице №6.1. Далее Оценщик применял корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹¹:

¹¹ Предлагаемые ставки аренды объектов-аналогов отчищались от НДС (20%).

Таблица 6.1. Расчет ставки аренды для Объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 1	Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 7	Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Газопровод, ул. Ленинского Комсомола, 10к1
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Площадь, кв. м	2 510,50	640,30	586,70	370,00
Ставка аренды, руб./кв. м/год без учета НДС		3 600	3 600	3 240
Описание		Сдается помещение 640 кв.м. Полностью готовое к сдаче в аренду на длительный срок офисные помещения с отделкой от собственника. Всего 19 кабинетов как отдельные, так и совмещенные. Имеются 3 туалета. Есть зал площадью 120 кв.м. Два отдельных входа с домофоном. Пожаро-охранная сигнализация. Проведена подготовка к установке кондиционеров, сетевых кабелей для интернета. Возможна сдача в аренду с и без НДС.	Сдаются в аренду офисные помещения в Бизнес Центре Сугутка. - Свежий ремонт - Коридорно-кабинетная система - Круглосуточный доступ - Парковка у входа - Есть подсобные помещения, гараж Доступны помещения площадью от 4 кв.м. Для арендаторов большой площади возможна перепланировка.	Сдаются помещения свободного назначения площадью от 50 м² до 370 м². Адрес объекта: улица Ленинского Комсомола 10 корпус 1. Рядом ТЦ Мадагаскар, МТВ Центр, в соседнем здании кафе Take it easy (Эгерский бульвар, Тракторостроителей, Шумилова, Хевешская). В помещениях выполнен высококачественный ремонт. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Отдельный вход со стороны улицы. Высокие потолки 3 метра. Автономное отопление, низкие коммунальные платежи. Все коммуникации: электричество, отопление, холодное/горячее водоснабжение и тд. Круглосуточный доступ! Арендная ставка 300 рублей в месяц за 1 м². От собственника!
Источник		https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/241046280/	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/257425625/	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/259006453/
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 600	3 600	3 240
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 600	3 600	3 240
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-11,80%	-11,80%	-11,80%
Ставка аренды объекта-аналога после		3 175	3 175	2 858

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
корректировки, руб./кв. м/год				
Местоположение (район)	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 1	Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 7	Чувашская респ., г. Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Газопровод, ул. Ленинского Комсомола, 10к1
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 175	3 175	2 858
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 175	3 175	2 858
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 175	3 175	2 858
Качество внутренней и наружной отделки	С улучшенной внутренней и наружной отделкой	С улучшенной внутренней и наружной отделкой	С улучшенной внутренней и наружной отделкой	С улучшенной внутренней и наружной отделкой
Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 175	3 175	2 858
Наличие коммунальных платежей в ставке		Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 175	3 175	2 858
Сумма абсолютных корректировок		425	425	382
Коэффициент вариации	6%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,800	0,800	0,800
Вес	100,00%	33,33%	33,33%	33,33%
Вклад в стоимость объекта		1 058	1 058	953
Ставка аренды офисных помещений, руб./кв. м/год, без НДС		3 069		

Источник: расчеты Оценщика

Описание используемых корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение (район);
5. масштаб;
6. физическое состояние объекта;
7. качество внутренней и наружной отделки;
8. наличие коммунальных платежей в ставке.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права аренды на Объекты оценки, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав аренды, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные ставки аренды должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения ставки во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта ставка несколько снижается.

Расчет корректировки на торг производился на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 287, табл. 160, по верхней границе расширенного интервала для высококлассных офисов, с учетом местоположения Объектов оценки, и составила **минус 11,8%**.

Принт-скрин источника:

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 160

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 287, табл. 160.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки расположены в Ленинском районе г. Чебоксары, как и Объекты-аналоги. Преимуществ в транспортной доступности у Объекта оценки и Объектов-аналогов не выявлено, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты сдаются несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. В рамках настоящего Отчета Оценщик допускает, что оцениваемые площади могут сдаваться по частям, а не целиком, поэтому корректировка на масштаб для расчета арендной ставки не применялась.

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты-аналоги и Объект оценки находятся в сопоставимом физическом состоянии (хорошем), корректировка не применялась.

Корректировка на качество внутренней и наружной отделки

Объекты-аналоги и Объект оценки имеют улучшенную внутреннюю и наружную отделку, корректировка не применялась.

Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке

Указанная поправка отражает долю коммунальных платежей в ставке аренды объектов торгового назначения в случае, если коммунальные платежи включены в ставку.

В арендную ставку Объектов-аналогов не включены коммунальные платежи, корректировка не применялась.

Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках данного подхода, приведены в Таблице №6.1

Согласование скорректированных ставок аренды объектов-аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}, \text{ где:}$$

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная ставка аренды i -го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой ставки аренды Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c * d_i), \text{ где:}$$

C_{cp} - ставка аренды Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная ставка аренды i -го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициентов вариации – 6% (<33%).

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Определение величины арендопригодной площади Объекта оценки

Величина указанной поправки определялась для оцениваемого объекта на основании аналитических данных о средней доле арендопригодных площадей в общей площади объекта по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Коэффициент арендопригодной площади составил 0,85 для офисных зданий, построенных после 1991 года.

Принт-скрин источника:

← → ↻ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2609-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2021-goda>

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2021 года

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади.

К коридр. = S общ./S арендопригодн.

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:
S арендопригодн. = S общ. - S вспомо.

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:
К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ К коридр.

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (пректов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2020 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
2. Здания, построенные после 1991 года							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

Источник:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2609-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2021-goda>

Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей

Для целей настоящей оценки Оценщиком выбран указанный уровень потерь равный **19%** для **офисного здания**, который отражает среднюю границу показателя процента вакантных площадей на рынке коммерческой недвижимости по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

Ассоциация развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 15.10.2021 г.\)](#)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,94	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,88	0,81
3	Складские помещения и здания	0,77	0,91	0,85
4	Производственные помещения и здания	0,58	0,85	0,73

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;
** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Назад 01.10.2021 Вперед

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2616-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-10-2021-goda>

Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

Величина прочих операционных расходов для **офисного здания** принята равной среднему значению диапазона - **29%** от величины действительного валового дохода по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 15.10.2021 г.\)](#)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).
Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statnelt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,39	0,29
3	Складские помещения и здания	0,19	0,30	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Источник: <https://statnelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2618-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2021-goda>

Определение величины коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, используемый для пересчета выбранного показателя дохода в стоимость объекта. Коэффициент капитализации может определяться либо исходя из ставки дисконтирования, либо напрямую на основе анализа рыночных тенденций соотношения дохода и стоимости аналогичных объектов. Использование рыночных соотношений наиболее предпочтительно, однако зачастую ограничивается недостаточной развитостью и открытостью рынка.

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был принят по данным Некоммерческой организации «Статриелт» и составил:

- **13,5%** - для офисного здания (Объект №1 в составе Объекта оценки) – среднее между средним и верхним значениями указанного диапазона, учитывая местоположение и физическое состояние Объекта оценки;

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Принт-скрин источника:

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов **Statrielt** на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

Последний этап – определение стоимости объекта недвижимости путем деления выбранного денежного потока на коэффициент капитализации. В Таблице №6.2 приведен расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода.

Таблица 6.2. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки (единого объект недвижимости) в рамках доходного подхода

Параметры	Объект оценки
Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./кв. м в год, без НДС	3 069
Площадь объекта, кв. м, т.ч.:	2 510,50
Доля арендопригодной площади объекта, доля ед.	0,85
Арендопригодная площадь объекта, кв. м	2 133,93
Потенциальный валовый доход	6 549 784
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-19,00%
Действительный валовый доход, руб.	5 305 325
Постоянные (невозмещаемые) расходы, руб.	1 538 544
Чистый операционный доход, руб.	3 766 781
Коэффициент капитализации	13,5%
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., без НДС	27 902 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки (единого объекта недвижимости) в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки (без учета НДС):

27 902 000 (двадцать семь миллионов девятьсот две тысячи) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса определения справедливой стоимости Объектов оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Затратный подход. При определении стоимости Объектов оценки затратным подходом Оценщик исходит из принципа замещения, в соответствии с которым типичный рыночный покупатель будет определять стоимость объекта как затраты на приобретение и реконструкцию объекта недвижимости, и создание объекта с полезностью, аналогичной полезности объекта оценки. Расчеты с применением данного подхода практически не содержат субъективных суждений и опираются на достоверную информацию. К недостаткам данного подхода можно отнести его оторванность от текущего рынка недвижимости и ожиданий потенциального покупателя.

Сравнительный подход. Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог. Преимущество данного подхода заключается в учете реакции продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Недостатки подхода проявляются в случае, если соответствующий рынок недостаточно развит, и найти идентичные объекты не представляется возможным.

Доходный подход. Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом оценки, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованной величины денежного потока, а также степени его волатильности.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость Объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

В данном Отчете преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости сопоставляются по следующим критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов по 9-ти балльной шкале:

- учет влияния рыночной ситуации;
- наличие необходимой информации;
- учет специфики объекта;
- учет цели оценки.

Таблица 7.4 Шкала отношений для сравнения

Важность параметра оценки	Численное значение ¹²
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Источник: анализ Оценщика

Таблица 7.2. Определение весовых коэффициентов подходов по факторам

Фактор	Балл	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	8	50,00%
Доходный подход	8	50,00%
<i>Сумма</i>	<i>16</i>	<i>100,00%</i>
Наличие необходимой информации		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	8	50,00%
Доходный подход	8	50,00%
<i>Сумма</i>	<i>16</i>	<i>100,00%</i>
Учет специфики объекта		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	8	50,00%
Доходный подход	8	50,00%
<i>Сумма</i>	<i>16</i>	<i>100,00%</i>
Учет цели оценки		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	8	50,00%
Доходный подход	8	50,00%
<i>Сумма</i>	<i>16</i>	<i>100,00%</i>

Источник: расчеты Оценщика

¹² 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

Таблица 7.3. Определение итоговых коэффициентов подходов

Фактор	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет влияния рыночной ситуации	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Наличие необходимой информации	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Учет специфики объекта	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Учет цели оценки	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Итого	100,00%	0,00%	50,00%	50,00%

Источник: расчеты Оценщика

Определение итоговой справедливой стоимости Объектов оценки представлено в следующей таблице:

Таблица 7.4. Определение итоговой справедливой стоимости Объектов оценки (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, руб., без НДС
	Единый объект недвижимости, в том числе:	2 510,5	59 226 000	27 902 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	43 564 000
1	Здание «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3; кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105.	2 510,5	56 612 160*	25 288 160*	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	40 950 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м.	1 308,00	2 267 000**		Обоснованно не применялся	Распределение по доле в стоимости единого объекта недвижимости			2 267 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка», кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв. м.	200,00	347 000**		Обоснованно не применялся	Распределение по доле в стоимости единого объекта недвижимости			347 000
	Итого:		59 226 000	27 902 000					43 564 000

*Разница между справедливой стоимостью ЕОН и стоимостью земельных участков.

**Распределение пропорционально площади земельных участков.

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки (единого объекта недвижимости) по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

43 564 000 (сорок три миллиона пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей.

Рассчитанная в таблице №7.4 справедливая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) распределялась пообъектно путем выделения доли земли в стоимости ЕОН.

Доля земли в стоимости ЕОН была принята равной 0,06 (по нижней границе, с учетом расположения Объекта оценки в населенном пункте с численностью населения менее 500 тыс. чел.) для торговых, офисных и других общественных зданий, по данным Некоммерческой организации «Стариелт», соответственно, справедливая стоимость земельных участков составила: 43 564 000 руб. * 0,06 = 2 613 840 руб. Пообъектно данная величина распределялась между земельными участками пропорционально их площади.

Принт-скрин источника:

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компании на](#)

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 15.10.2021 г.\)](#)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,06	0,20	0,13
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,36	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2633-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhivosti-na-01-10-2021-goda>

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков». Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2017 (Международный Комитет по Стандартам Оценки Имуущества (МКСОИ), 2017 г.) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая справедливая стоимость Объектов оценки на дату оценки составляет (без учета НДС):

43 564 000 (сорок три миллиона пятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей.

Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 8.1. Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Здание «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3; кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105.	2 510,5	40 950 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м.	1 308,00	2 267 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка», кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв. м.	200,00	347 000

Источник: расчеты Оценщика

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В рамках настоящего Отчета, заданием на оценку не предусмотрено указание в Отчете возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться справедливая стоимость.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики Объекта
оценки**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4	
4 октября 2018г:	21:01:020101:1105		
Кадастровый номер:	21:01:020101		
Номер кадастрового квартала:	19.03.2013		
Дата присвоения кадастрового номера:	Инвентарный номер 13739 17.03.2006; Условноный номер 21:01:02 01 01:0013:13739/A		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Чувашская Республика, г. Чебоксары, б-р. Купца Ефремова, д. 3		
Адрес (местоположение):	2510.5		
Площадь, м2:	Нежилое		
Назначение:	Здание "Чувашсойбанка" (литера А,А1)		
Наименование:	4, в том числе подземных 1		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Тол ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1992		
Тол завершения строительства:	17724983.57		
Кадастровая стоимость, руб:	21:01:020101:94, 21:01:020101:95		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	21:01:020101:1098, 21:01:020101:1106		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Статус записи об объекте недвижимости:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: здание "Чувашсойбанка"		
Особые отметки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207		
Получатель выписки:			



ЕРЯМЕНОВА С.А.

полное наименование должности

подпись

инициала, фамилия

Вход. № 5111.2022
"29" октября 2021 г.
подпись

6691018-4555

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Занятие	
вид объекта недвижимости	Занятие
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
4 октября 2018г:	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	21:01:020101:1105

1	1.1
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2 Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Обида долева собственности 21-21/001-21/001/002/2016-7872/2 05.07.2016 16:39:41
3 Документы-основания	3.1 Правила доверительного управления, Выдан 28.03.2016 Акт приема-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1533 от 28.06.2016, Выдан 28.06.2016
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
4.1 вид:	04.10.2018 18:05:25
дата государственной регистрации:	21:01:020101:1105-21/051/2018-3
номер государственной регистрации:	Срок действия с 05.07.2016 по 01.03.2031 с 05.07.2016 по 01.03.2031
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 26.05.2016 за №3156, Выдан 28.03.2016
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 13.09.2018 за №3156-6, №6, Выдан 15.08.2018

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



ГОРЧЕНОВА С.А.

Значие	
Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист №2 Раздел 2	Всего разделов: 3
4 октября 2018г.	
Кадастровый номер:	21:01:020101:1105

4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Аренда
4.2	Вид:	11.06.2014 00:00:00
	дата государственной регистрации:	21-21-01/138/2014-049
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 11.06.2014 по 01.07.2017 с 11.06.2014 по 01.07.2017
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Радиция красота", ИНН: 5404506218
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды нежилого помещения, Выдан 01.04.2014
	основание государственной регистрации:	Аренда
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	14.10.2016 10:17:13
4.1	Вид:	21-21/001-21/001/025/2016-2752/2
	дата государственной регистрации:	Срок действия с 14.10.2016 по 01.07.2019 с 14.10.2016 по 01.07.2019
	номер государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Хореза21", ИНН: 2130160249
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды части нежилого помещения от 04.07.2016; Дополнительное соглашение № 1 от 04.07.2016 к Договору аренды № 6/н от 04.07.2016; Дополнительное соглашение № 2 от 04.07.2016 к Договору аренды № 6/н от 04.07.2016 г.; Дополнительное соглашение, Выдан 04.07.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

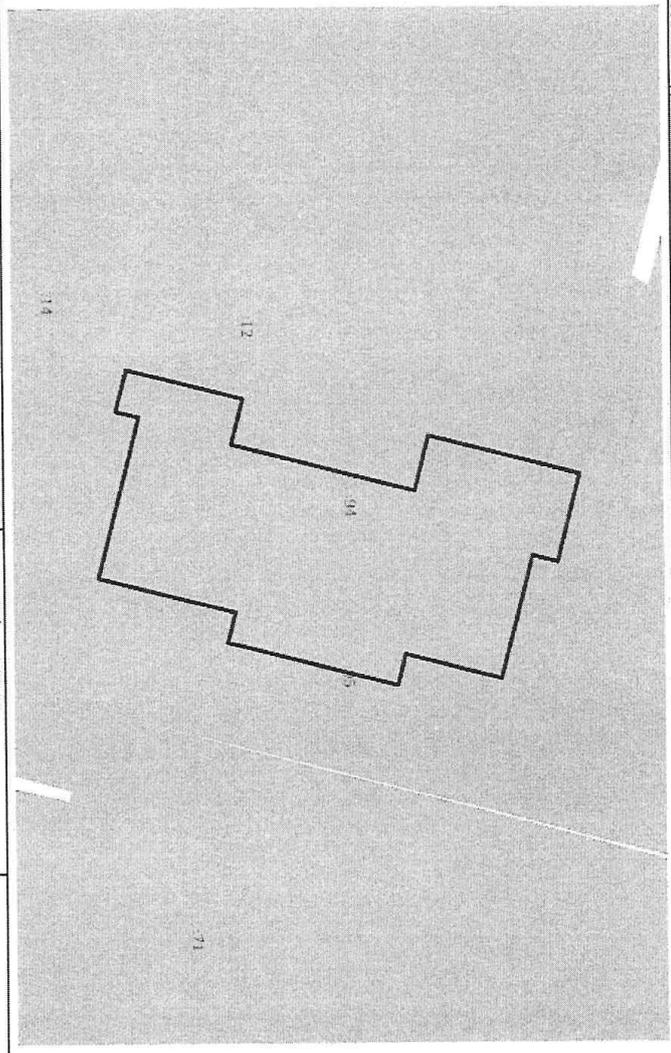
Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



ЕФРЕМОВА С.А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г.			
Кадастровый номер: 21:01:020101:105			
План (чертеж, схема) объекта недвижимости			
			
Масштаб 1:500			
Условные обозначения:			
Полное наименование должности			
подпись		инициалы, фамилия	
М.П.			

ДОГОВОР № 288/548-1
аренды земельного участка

г. Чебоксары

«17» нояб/я 2011

Арендодатель: Администрация города Чебоксары в лице заместителя Председателя Горкомимущества **Конькова Казимира Михайловича**, действующего на основании Доверенности от 23.01.2009 № 21-01/333994, с одной стороны, и

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Вэрба"
(ООО "Вэрба")

в лице

директора Денисова Дмитрия Александровича

(должность, Ф.И.О. руководителя предприятия)

действующего на основании **Устава ООО "Вэрба"**

(Устав, положение, лицензия)

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендодатель** сдает, а **Арендатор** принимает во временное владение и пользование земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов для эксплуатации здания «Чувашсоцбанка»:

- с кадастровым номером 21:01:020101:94 площадью 1308 кв.м. до красной линии улицы, в том числе площадью 51 кв.м. в охранной зоне теплотрассы, площадью 107 кв.м. в охранной зоне электрокабеля, площадью 246 кв.м. в охранной зоне газопровода;

- с кадастровым номером 21:01:020101:95 площадью 200 кв.м. за красной линией улицы,

расположенный в г. Чебоксары по бульвару купца Ефремова, 3

и предоставленный согласно распоряжению администрации города Чебоксары от 12.09.2011 № 2407-р.

1.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора (Приложения) являются кадастровые паспорта земельных участков.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельных участков устанавливается с 01.08.2011 до 01.07.2016.

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. **Арендодатель** имеет право:

3.1.1. **Арендодатель** имеет право в одностороннем порядке отказаться от договора в случае:

а) невыполнения **Арендатором** условий, указанных в распоряжении администрации города Чебоксары и в данном договоре,

б) при не внесении арендной платы более двух раз подряд по истечении срока платежа, установленного расчетом размера арендной платы, либо в случае систематической недоплаты арендных платежей, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты,

в) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением,

г) неиспользования земельного участка в соответствии с его целевым назначением в течение трех лет, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий,

д) использования земельного участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки, выразившееся в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде,

е) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд,

ж) реквизиции земельного участка,

и) не соблюдения **Арендатором** порядка передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам, передачи арендных прав в залог, передачи земельного участка в субаренду,

к) а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.2. Арендодатель вправе приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора;

3.1.3. Арендодатель вправе ежегодно пересматривать в одностороннем и бесспорном порядке размер и сроки внесения арендной платы по настоящему Договору.

3.1.4. Арендодатель вправе зачесть излишне уплаченные суммы арендной платы в счет следующих периодов расчетов; зачесть поступающие текущие платежи в счет погашения имеющейся задолженности по Договору.

3.2. Арендодатель обязан не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- при расторжении Договора или по истечении его срока передать произведенные на земельном участке улучшения Арендодателю безвозмездно;

- на заключение нового Договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 календарных дней до истечения срока Договора;

- передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка только с согласия Арендодателя при условии его уведомления в срок не позднее 30 календарных дней до заключения сделки;

- передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка только с согласия Арендодателя при условии его уведомления в срок не позднее 30 календарных дней до заключения сделки.

4.2. Арендатор обязан:

- зарегистрировать за свой счет настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в течение месяца со дня подписания Договора;

- использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления согласно распоряжению главы администрации г. Чебоксары и условиям настоящего Договора;

- уведомить Арендодателя за 30 дней до предстоящей передаче своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, передаче арендных прав в залог, передаче арендуемого земельного участка в субаренду;

- своевременно вносить арендную плату за пользование землей;

- ежегодно не позднее 20 января последующего календарного года являться в муниципальное казенное учреждение «Земельное управление» муниципального образования города Чебоксары- столицы Чувашской Республики (далее МКУ «Земельное управление» города Чебоксары) для выверки задолженности (переплаты) по арендной плате за землю и уточнения расчета размера по арендной плате на последующий календарный год в пределах срока аренды земельного участка;

- не допускать действий, (выраженных в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде) приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой и прилегающей к участку территории;

- обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального контроля свободный доступ на участок, в расположенные на участке здания и сооружения, свободный проход (проезд) через участок по имеющимся дорогам;

- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные ими земли;

- в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом;

- в случае передачи строения или его части, расположенного (ой) на арендуемом земельном участке другому юридическому (физическому) лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного капитала при создании другого юридического лица, в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять Арендодателя об этом, и уплачивать арендную плату за земельный участок до даты расторжения настоящего договора аренды, ходатайствовать перед ним о переоформлении документов удостоверяющих право на землю;

- не нарушать права других землепользователей и арендаторов;

- уведомить Арендодателя в письменном виде не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока Договора о своем намерении на заключение нового Договора либо о его расторжении;

- в случае досрочного расторжения договора привести земельный участок в состояние, пригодное для дальнейшего целевого использования и возратить Арендодателю путем заключения письменного соглашения. Обязательство Арендатора по возврату вышеуказанного земельного участка Арендодателю считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка;

- использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и используемого им земельного участка. Не допускать захламления используемого земельного участка и прилегающей территории бытовым и строительным мусором. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего причинения ущерба земельному участку. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

- нести иные обязательства предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Согласно статьям 11 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. арендная плата за пользование земельным участком исчисляется исходя из кадастровой стоимости арендуемого земельного участка и корректирующих коэффициентов.

5.2. Арендные платежи за использование земельного участка исчисляются с 01.08.2011.

Арендная плата на 2011 год, начиная с 01.08.2011 с учетом периода использования земельного участка по 31.12.2011, составляет 53061 руб. 06 коп., и уплачивается Арендатором в размерах и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение к Договору).

5.3. Размер и сроки внесения арендной платы пересматриваются не более одного раза в год. Они пересматриваются **Арендодателем** в одностороннем и бесспорном порядке в случаях изменения кадастровой стоимости либо официально принимаемых корректирующих коэффициентов, сроков внесения арендной платы и в других случаях, предусмотренных законодательными актами, актами органов местного самоуправления.

5.4. Размер и сроки внесения арендной платы на последующий календарный год в пределах срока аренды устанавливается отдельным расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение), произведенным с учетом изменений, указанных в п. 5.3. Договора.

5.5. Арендная плата перечисляется на единый централизованный счет Управления федерального казначейства по Чувашской Республике в размере и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение к Договору), и оформляется платежным документом.

5.6. **Арендодатель** направляет **Арендатору** соответствующее письменное уведомление, содержащее расчет арендной платы, и (или) публикует в средствах массовой информации сообщение об изменении кадастровой стоимости либо официально принимаемых корректирующих коэффициентов, а также сроков внесения арендной платы, которые являются обязательными для **Арендатора** и не подлежат дополнительному согласованию. На основании сообщения **Арендатор** самостоятельно рассчитывает размер арендной платы и производит ее оплату в установленные нормативными документами сроки.

5.7. Не использование участка **Арендатором** не является основанием не внесения арендной платы и не выполнения обязанностей **Арендатора**.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Нарушенные земельные права подлежат восстановлению в порядке, установленном законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

6.2. В случае не внесения арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** пени в размере 0,1 % от суммы не внесенного в срок платежа за каждый день просрочки на счет, указанный в Расчете размера арендной платы (Приложения к Договору).

6.3. В случае несвоевременного возвращения арендуемого земельного участка после истечения срока договора **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** арендную плату за весь период просрочки возврата арендуемого земельного участка и штраф в размере 5 % от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки возврата имущества.

7. ФОРС – МАЖОР

7.1. В настоящем Договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются пожар, взрыв, наводнение и другие стихийные бедствия.

Об этих происшествиях любая из сторон обязана немедленно известить другую в течение 3-х дней. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на это государственным органом.

При продолжительности особых обстоятельств свыше двух месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1 Права и обязанности Арендодателя по настоящему Договору делегируются МКУ «Земельное управление» города Чебоксары на основании соглашения от 27.01.2011 № 5 «О регулировании земельных отношений на территории муниципального образования города Чебоксары - столицы Чувашской Республики».

8.2 Права и обязанности Арендатора, оговоренные настоящим договором, распространяются на ранее возникшие отношения с 01.08.2011.

8.3 Арендатор за счет собственных средств обеспечивает и в установленном порядке несет ответственность за благоустройство и санитарное состояние прилегающей к земельному участку территории.

8.4 Настоящим Договором обязательство Арендодателя по передаче вышеуказанного земельного участка Арендатору считается исполненным без дополнительного составления передаточного акта.

8.5 Все возникающие споры по выполнению настоящего Договора, в случае невозможности урегулирования в досудебном порядке, подлежат разрешению в Арбитражном суде Чувашской Республики.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1 Уведомление арендодателя об отказе от пролонгации договора, отправленное до истечения срока аренды, является безусловным, и арендатор обязан освободить земельный участок и сдать его по акту приема-передачи арендатору в недельный срок после истечения срока аренды.

9.2 Договор с истекшим сроком аренды считается заключенным на неопределенный срок и действующим со всеми остальными его условиями. При этом для прекращения его действия (расторжения) достаточно уведомления арендодателя или Арендатора сторонам по договору. Арендатор обязан возратить земельный участок Арендодателю в месячный срок со дня получения (или отправления им) указанного уведомления.

9.3 Досрочное расторжение Договора допускается по требованию одной из сторон или по взаимному согласию сторон: письменного заявления арендатора и согласия арендодателя, выраженного в распоряжении главы администрации г. Чебоксары; а также по решению судебных органов и в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.4 В случае одностороннего отказа Арендодателя от договора, по основаниям, изложенным в п. 3.1.1., Арендатору направляется извещение (заказным письмом с уведомлением о вручении) о принятом решении и требовании освободить земельный участок. По истечении 30 дней с момента получения извещения Арендатором договор считается расторгнутым.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

10.1 Настоящий Договор аренды составлен в 5 экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу и находятся:

I экз. - у Арендатора,

II, IV экз. - в МКУ «Земельное управление» города Чебоксары,

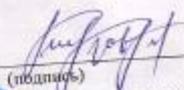
III экз. - в ФБУ «Кадестровая палата» по Чувашской Республике-Чувашии,

V экз. - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель
Заместитель Председателя
Горкомимущества

М.П.


(подпись)

К.М.Коньков

адрес: 428000, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 36

Арендатор
Директор
ООО "Вэрба"

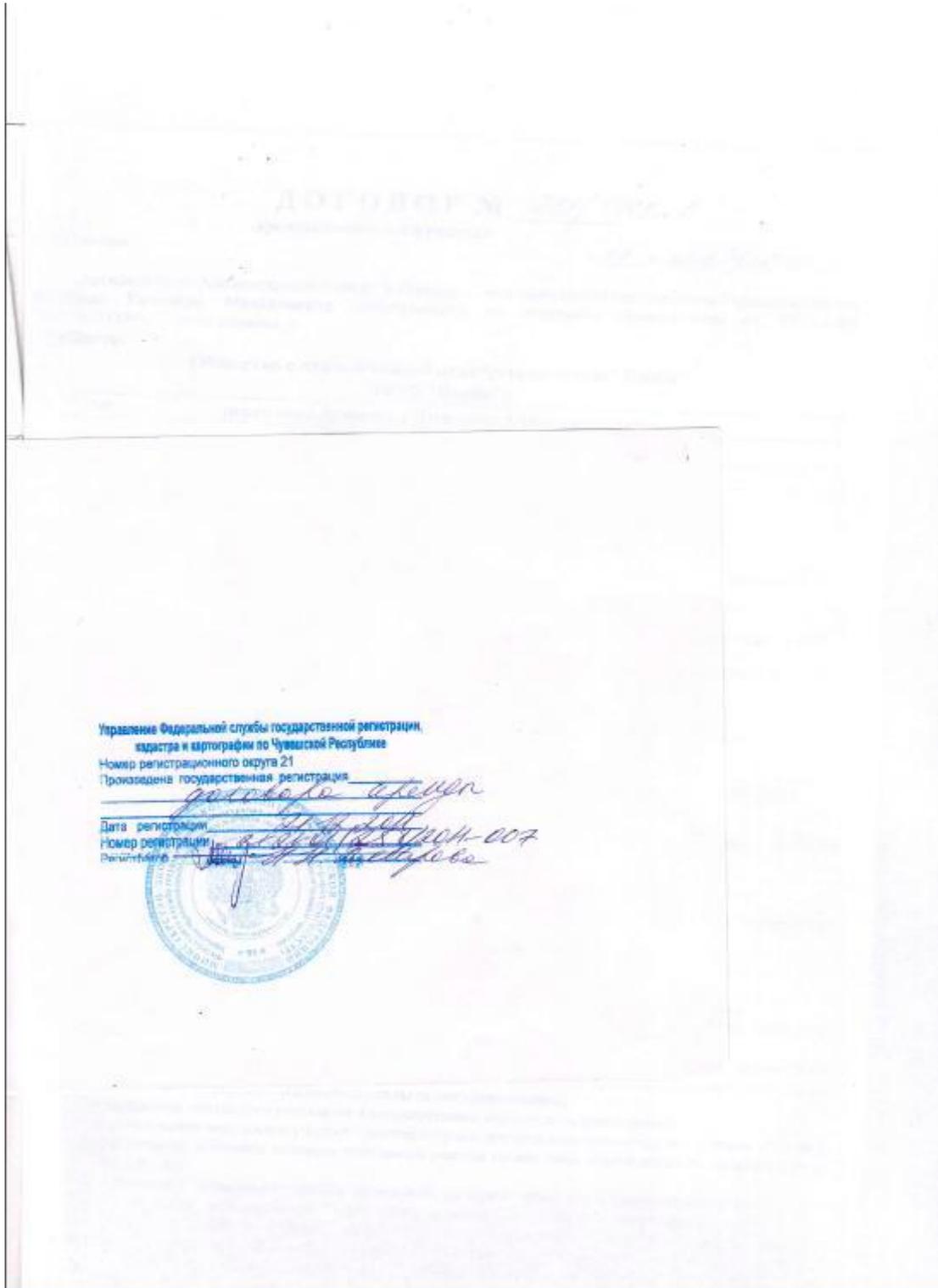



(подпись)

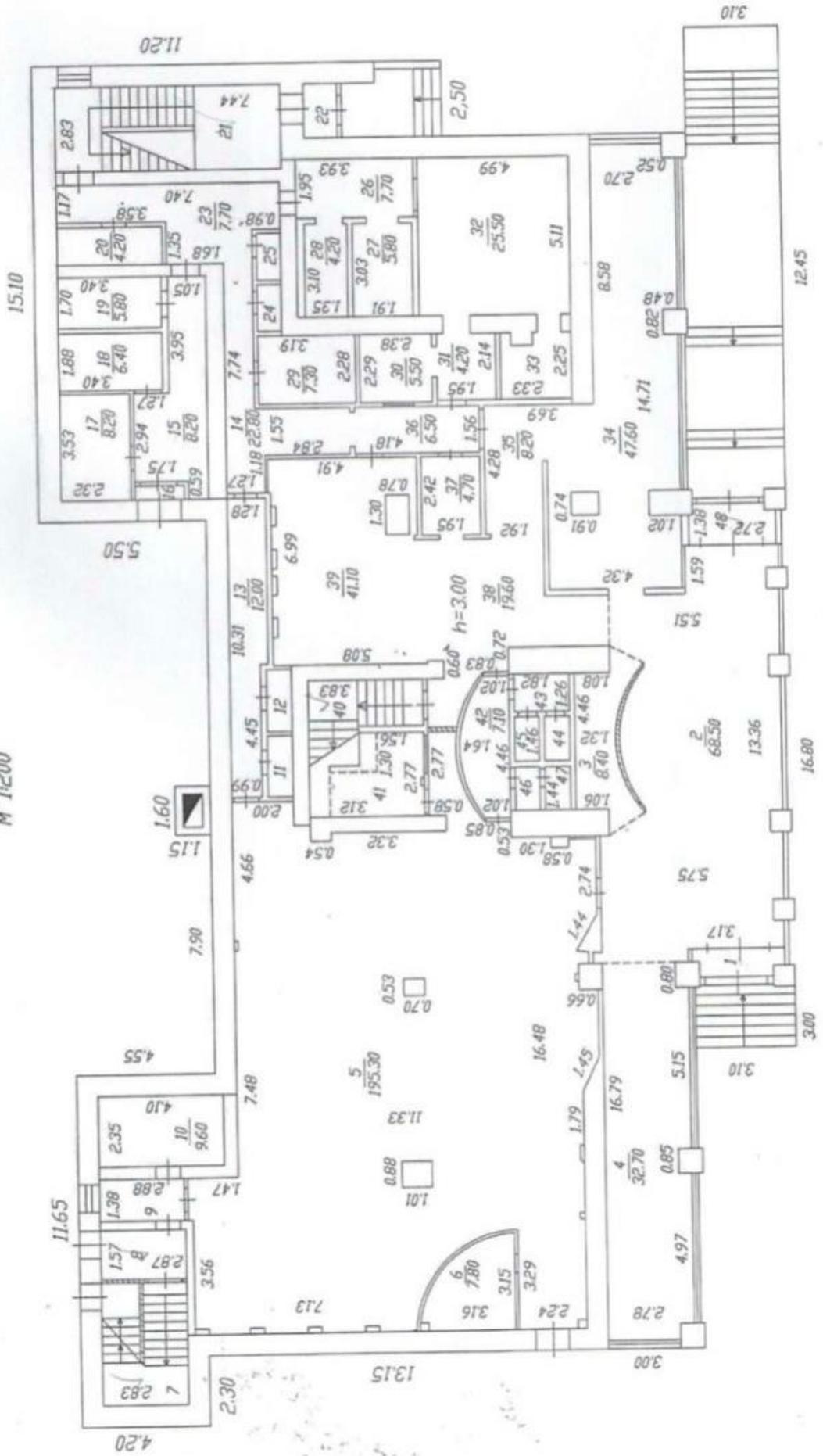
Д.А. Денисов
(Ф.И.О.)

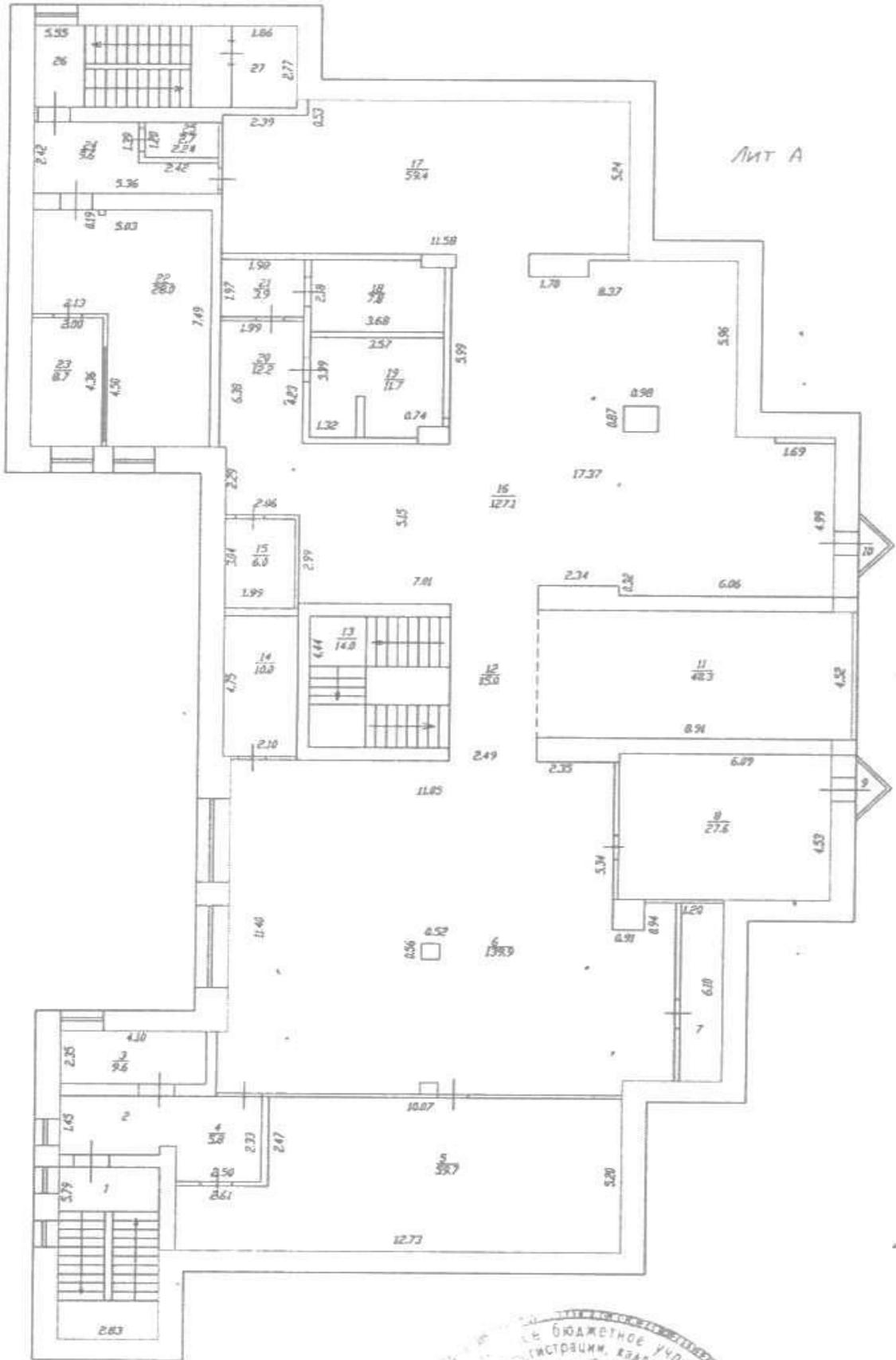
Юридический адрес
ИНН:

г.Чебоксары, Бульвар купца Ефремова, 3
0411081704



План I этажа литеры А
бульвар Купца Ефремова,3
М 1:200

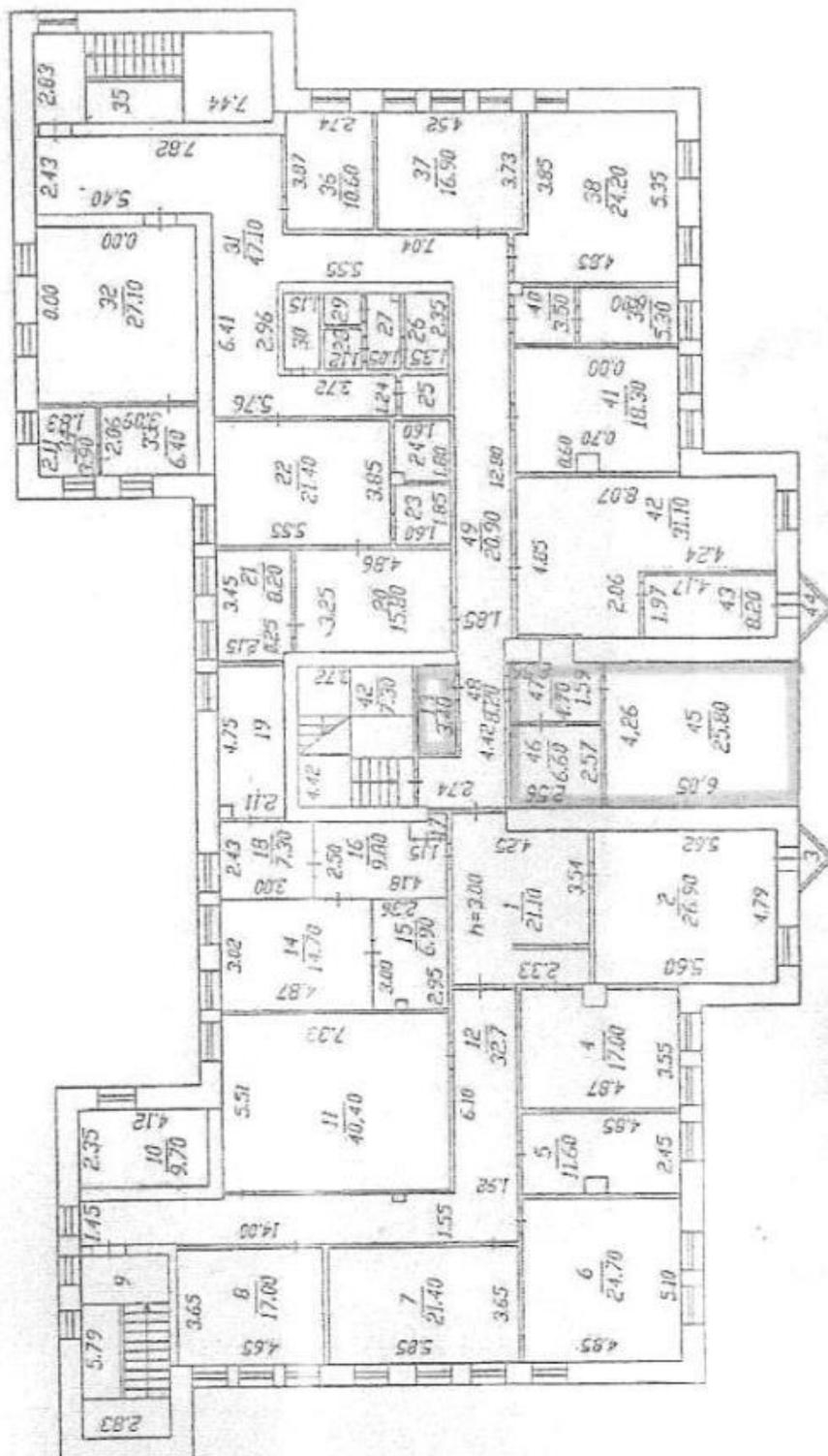




СЕРТИФИКАТ
на бюджетное учреждение
Администрации, классификация
Чувашской Республики

Приложение №1
к договору аренды № 51/15
от «16» февраля 2015 г

План III этажа литеры А
бульвар князя Борецкого
М 1:200



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 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 1	3	Всего листов: 11
4	Номер кадастрового квартала: 21:01:020101				
5	Предыдущие номера: 21:01:020101:13	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.11.2007		
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 21:01:020101:1105, 21:01:000000:54396				
9	Адрес (описание местоположения): Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н Ленинский, 6-р Купца Ефремова, дом 3				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"				
12	Площадь: 1308 +/- 12 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 9693588 руб.				
Сведения о правах:					
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	
	Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование	Собственность, № Статья 214 ГК РФ от 29.05.2012	—	—	
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 21:01:020101:13				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах: —				

Заместитель директора - главный технолог
(полное наименование должности)

М.П.

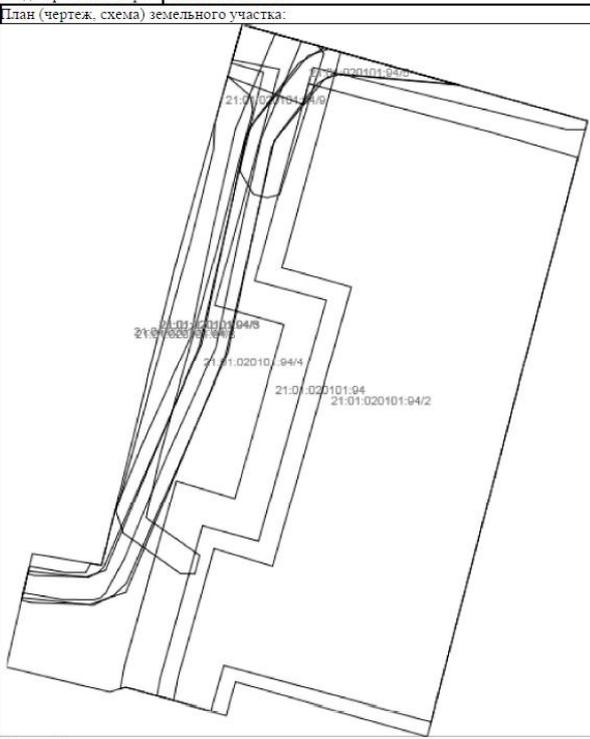
(подпись)

Н.Н. Александрова
(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 2	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
					
5	Масштаб: —				

Заместитель директора - главный технолог
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г., № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 3	3	Всего листов: 11
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	2	796	Иные ограничения (обременения) прав		
2	3	107	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Особый режим использования земли. Охранная зона электрокабеля, Распоряжение администрации г. Чебоксары № 3521-р от 16.10.2007		
3	4	246	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Особый режим использования земли. Охранная зона газопровода, Распоряжение администрации г. Чебоксары № 3521-р от 16.10.2007		
4	5	51	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Особый режим использования земли. Охранная зона теплотрассы, Распоряжение администрации г. Чебоксары № 3521-р от 16.10.2007		
5	6	106	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны согласно Постановлению правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, Границы охранной зоны объекта электросетевого хозяйства - кабельной линии электропередачи КЛ-6 кВ от п/ст «Стрелка» до РП-3, зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 21.01.2.104, КАРТА (ПЛАН) xml-файл № 21/401/14-5831 от 26.11.2014		
6	7	79	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно постановлению Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0.4кВ от ПП-46 до Чувашиобанка, зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 21.01.2.387, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009		
7	8	94	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно постановлению Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-6кВ от РП-3 до ПП-517, зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 21.01.2.607, Землеустроительное дело № 6н от 01.07.2016		
8	9	48	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение хозяйственной и иной деятельности согласно постановлению правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей", Охранная зона производственно-технологического комплекса (ПТК) "Газораспределительные сети и сооружения от газораспределительных станций АГРС-АКБ-160 и АГРС-4 г. Чебоксары Чувашской Республики", зона с особыми условиями использования территорий, 21.00.2.153, Карта (план) № 21/401/16-6966 от 29.07.2016		
9	—	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "МегаПром"		

Заместитель директора - главный технолог
(подпись)

М.П.

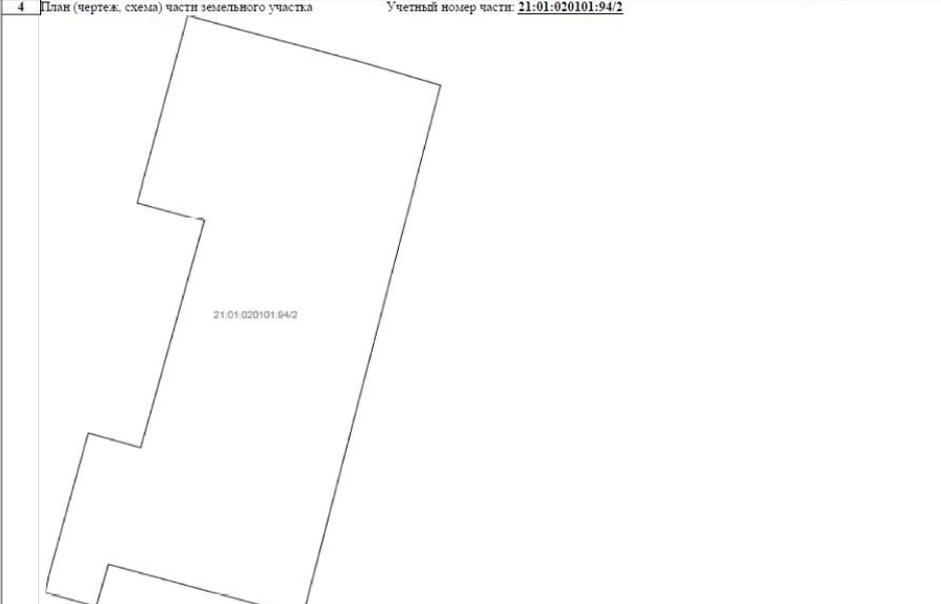
(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г., № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 4	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:94/2		
					
5	Масштаб —				

Заместитель директора - главный технолог
(подпись)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 6	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:94/4		



21:01:020101:94/4

5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись/должность)

М.П.

(подпись)

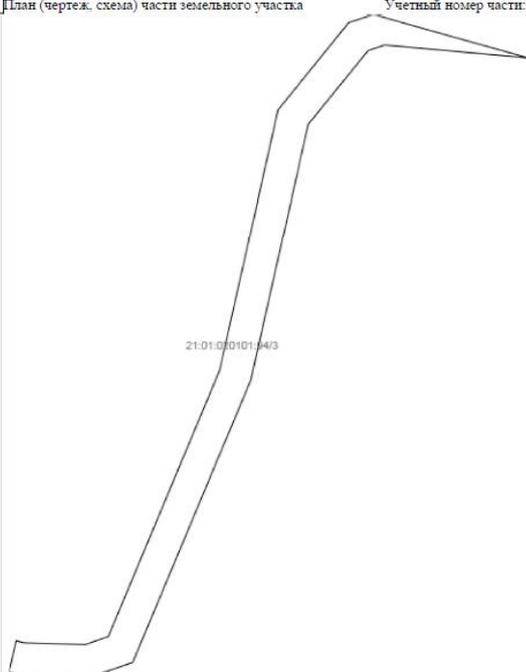
Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 5	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:94/3		



21:01:020101:94/3

5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись/должность)

М.П.

(подпись)

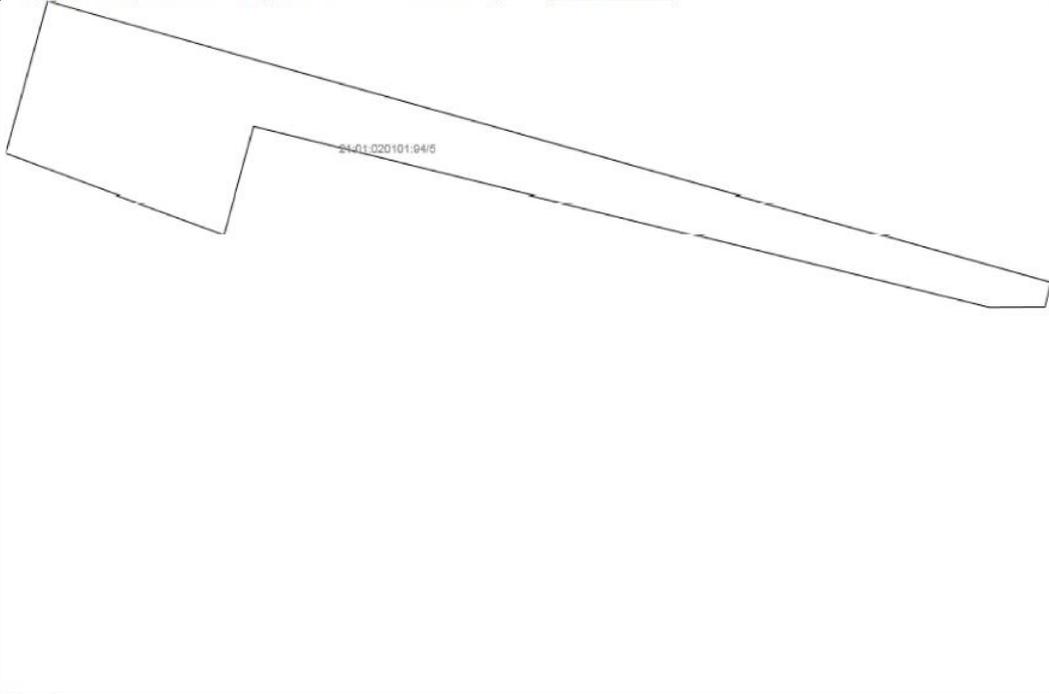
Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 7	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:94/5		



5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

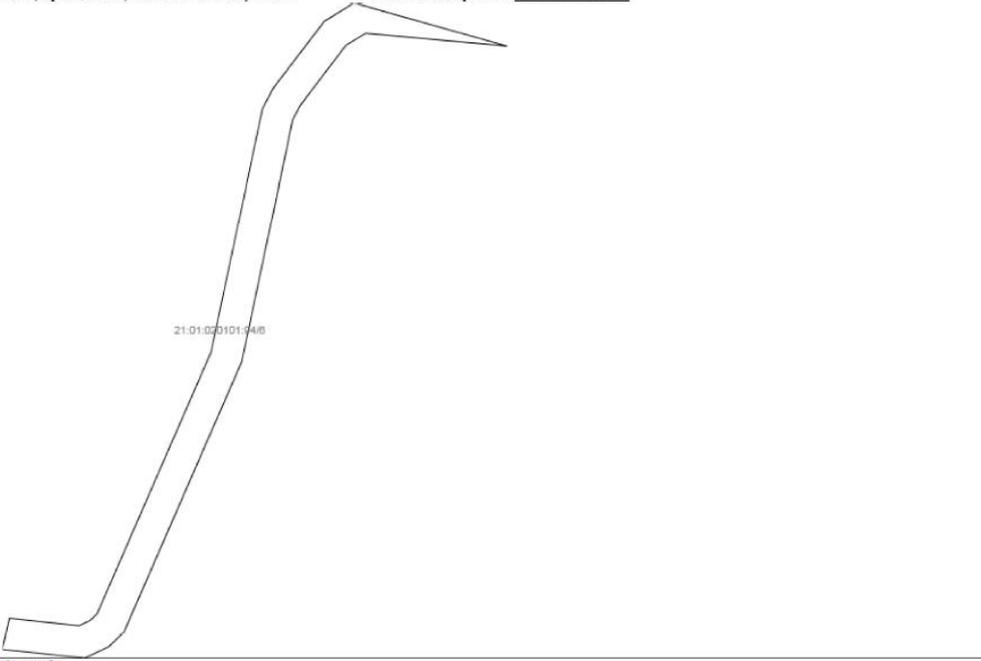
Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 8	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:94/6		



5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

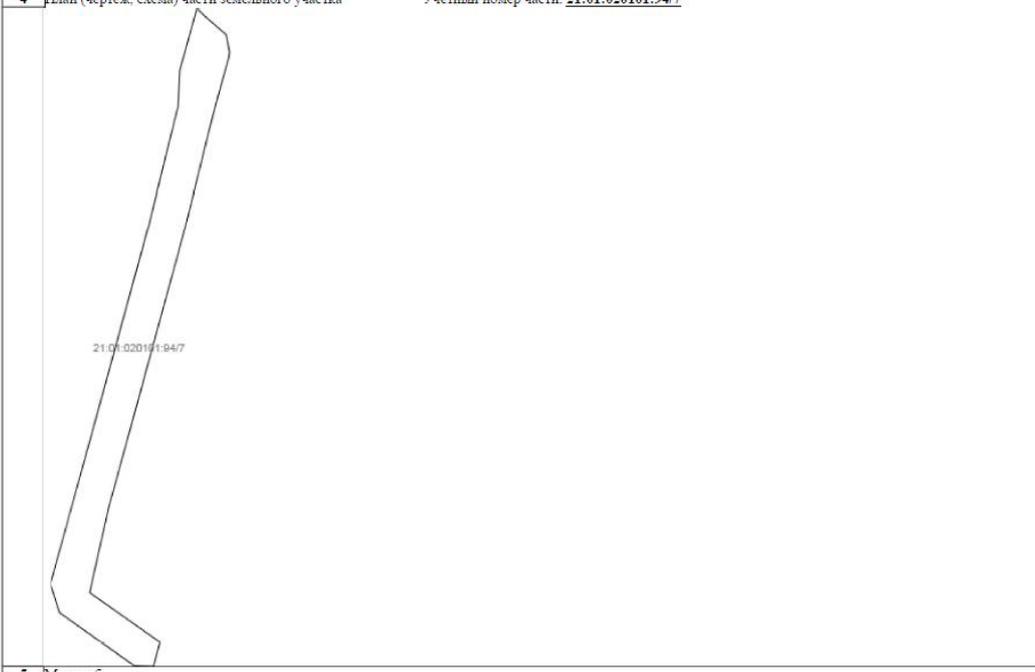
Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 9	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:94/7		



5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

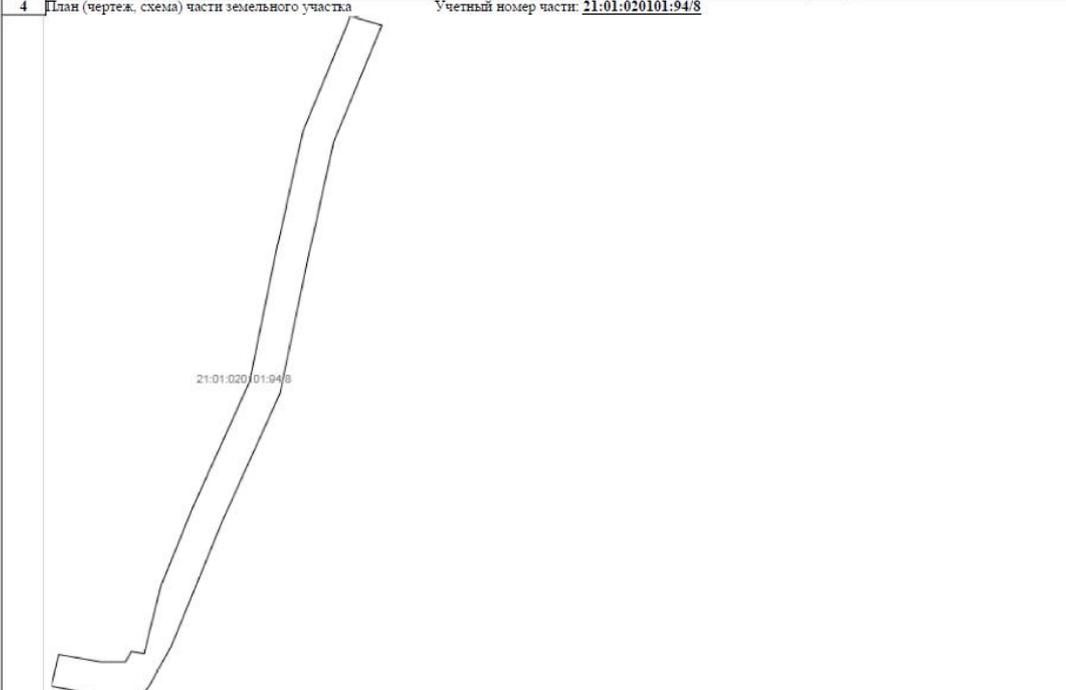
Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 10	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:94/8		



5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

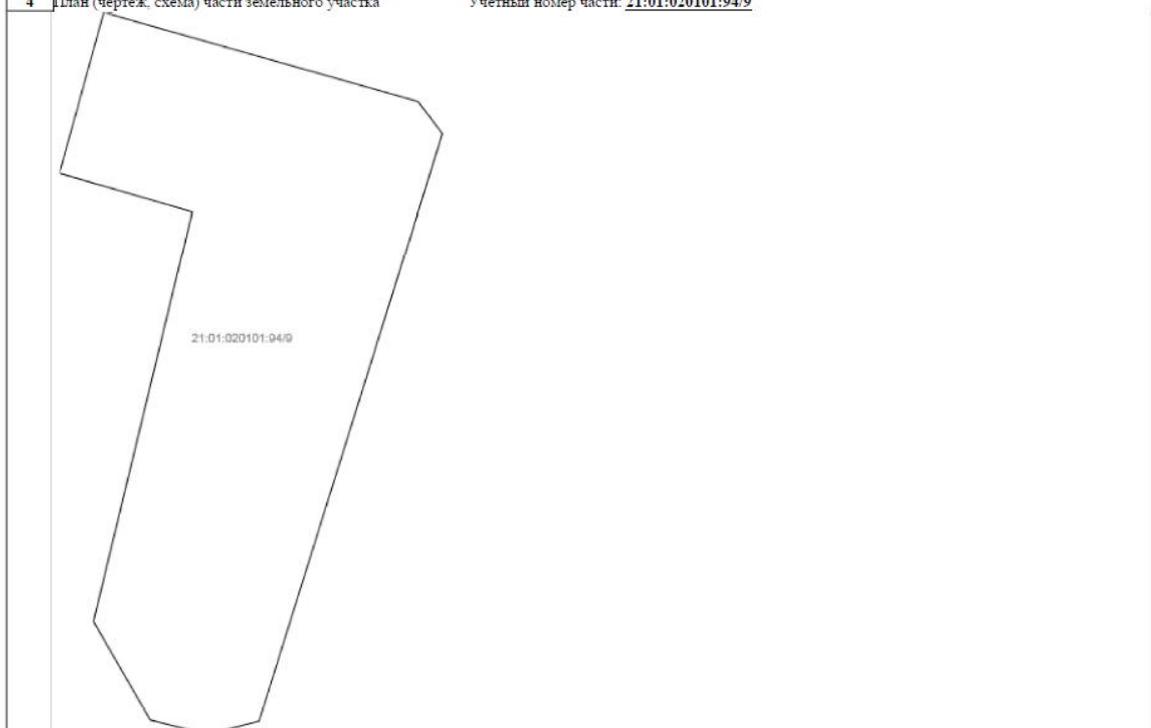
(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер:	21:01:020101:94	2	Лист № 11	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:94/9			
						
5	Масштаб —					

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

Флипал 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 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313979

1	Кадастровый номер:	21:01:020101:95	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:		21:01:020101			
5	Предыдущие номера:		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:		
	21:01:020101:13			07.11.2007		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 21:01:020101:1105, 21:01:000000:54396					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание "Чувашсоцбанка". Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"					
12	Площадь: 200 +/- 4кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1481204 руб.					
Сведения о правах:						
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование	Собственность, № Статья 214 ГК РФ от 29.05.2012	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —					
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 21:01:020101:13					
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313979

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:95	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
5	Масштаб —				

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313979

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:95	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части	
	1	2	3	4	
	1		144	Иные ограничения (обременения) прав	
4	2	3	68	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Постановление Кабинета Министров Чувашской Республики №147 от 07.05.2014г. об утверждении границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального (республиканского) значения "Дом жилой, 1930 г." режима использования земель и градостроительного регламента в границах данной зоны, Охранная зона объекта культурного наследия регионального (республиканского) значения "Дом жилой, 1930 г.", зона с особыми условиями использования территорий, № -, 21.01.2.77, КАРТА (ПЛАН) xml-файл № 21/401/14-3468 от 18.07.2014	
	3		весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "МегаПром"	

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

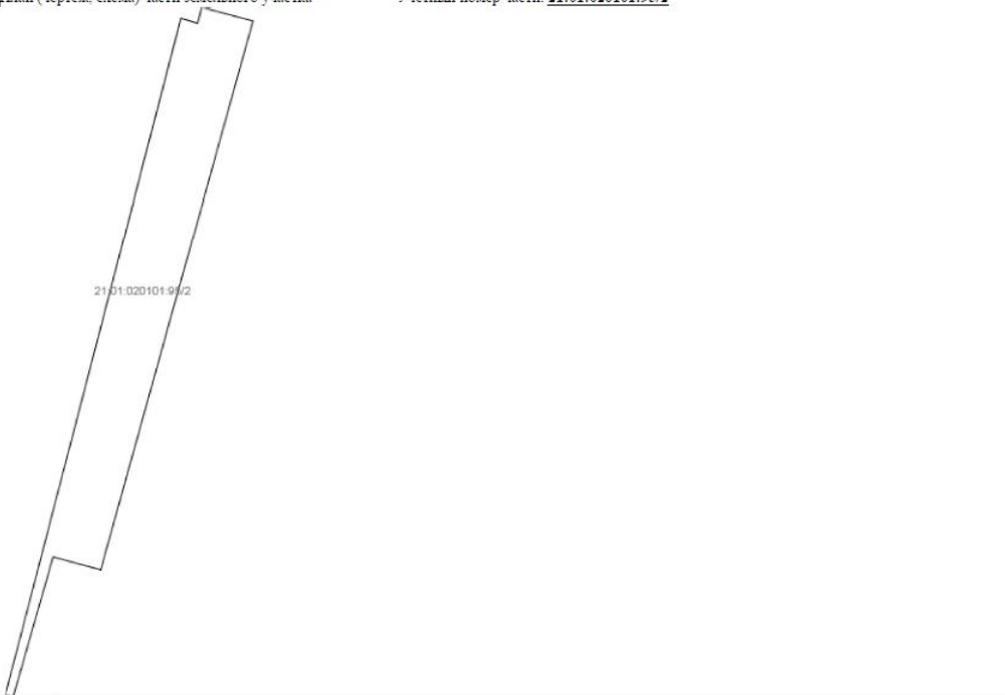
(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313979

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:95	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:95/2		
					
5	Масштаб —				

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

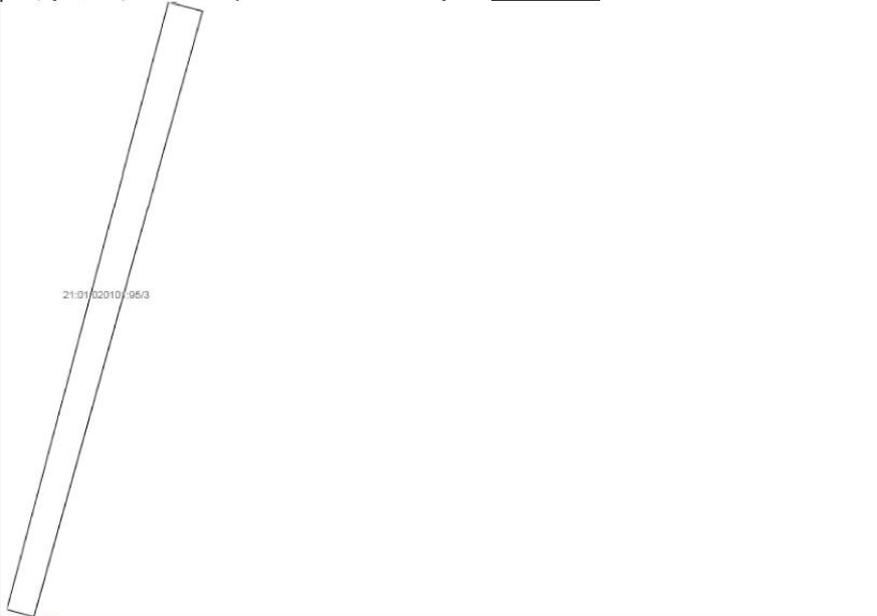
(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313979

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:95	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:95/3		
					
5	Масштаб —				

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**САДОВСКИЙ
Олег Викторович**

ИНН 540836723876

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 28
августа 2008 года №101

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-069923/21

«28» июля 2021

г. Москва

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг»
Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512
ИНН 4027088112 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «20» августа 2021 года по «19» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» августа 2021 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «20» августа 2015 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (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;
8.2. 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. |

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение 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.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, 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.

9.4. 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение 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.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя –

ovs@regalconsulting.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя –

+7(903)538-00-16, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:

(Генеральный директор) Саловский О.В. *Заступающий на основании Устава.*



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела страхования опасных объектов
СПАО «Ингосстрах»



П.И. Щербаков

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-069922/21

«28» июля 2021

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.
Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2021 года по «19» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **20.08.2021 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.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. 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 является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskii@gmail.com	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00316	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
Заместитель начальника отдела
От Страховщика: Рахмонов Д.А. (подпись)
Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

П.И. Щербakov

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения сравнительного подхода

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a commercial building. The title is "Помещение свободного назначения, 5000 м²" with a price of 155,000,000 RUB. The listing includes a main photo of a multi-story building, a contact number (8 967 470-30-80), and a "Написать сообщение" button. Below the photo, there are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". The listing also shows the user's profile "ЧеБРент" and a "Подписаться на продавца" button. The description section is partially visible, starting with "О помещении" and "Расположение".

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on Cian.ru for a commercial building. The title is "Свободное назначение, 1 980,7 м²" with a price of 62,000,000 RUB. The listing includes a main photo of a modern building, a contact number (+7 937 397-49-62), and a "Написать сообщение" button. Below the photo, there are buttons for "В избранное" and "Показать карту". The listing also shows the user's profile "Сергей Матвеев" and a "Подписаться на продавца" button. The description section is partially visible, starting with "ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ!".

Объект-аналог №3

https://cheboksary.dan.ru/sale/commercial/265529707/

70% ☆

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека # СМУ-58

Недвижимость в Чебоксарах > Коммерческая > Продажа офисов в Чебоксарах > Ленинский > Президентский бульвар
вчера, 16:20 > 3 просмотра, 1 за сегодня

Офис (А), 3 747,3 м²
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, Президентский бул., 4 На карте

3 747,3 м² 4 из 4 Свободно А
Площадь Этаж Помещение Класс

Продается офисное здание в самом центре города Чебоксары, шикарный вид из окон на чебоксарский залив. Подробности при просмотре. Реальному покупателю разумный торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Условия сделки

Цена	124 800 000 ₽	Налог	НДС включен: 20 800 000 ₽
Ставка	33 304 ₽ за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

124 800 000 ₽
33 304 ₽ за м²

ID 16085693
РФ0
+7 903 358-84-97

Изготовление киосков под заказ!
Торговый киоск за 14 дней! 3 года гарантии! Расчет стоимости на сайте за 1 мин!

Изготовление киосков под заказ!
Торговый киоск за 14 дней! 3 года гарантии! Расчет стоимости на сайте за 1 мин!

Изготовление киосков под заказ!
Торговый киоск за 14 дней! 3 года гарантии! Расчет стоимости на сайте за 1 мин!

11:59 21.10.2021

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения доходного подхода

Объект-аналог №1

https://cheboksary.dan.ru/rent/commercial/241046280/

70% ☆

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека # СМУ-58

Недвижимость в Чебоксарах > Коммерческая > Аренда офисов в Чебоксарах > Ленинский > Королёво > улица Правая набережная Суутуйи
5 млн, 12:14 > 108 просмотров, 0 за сегодня

Офис, от 320 до 640,3 м²
в ЖК «Три богатыря», 1, сдан в 1 кв. 2015
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Королёво, ул. Правая набережная Суутуйи, 1 На карте

От 320 до 640,3 м² 2 из 14 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Доступные площади

320 м ²	4 440 ₽ за м ² /год	118 400 ₽/мес
320 м ²	4 440 ₽ за м ² /год	118 400 ₽/мес
640,3 м ²	4 320 ₽ за м ² /год	230 508 ₽/мес

Сдается помещение 640 кв.м. Полностью готовое к сдаче в аренду на длительный срок офисные помещения с отдельной от собственника. Всего 19 кабинетов как отдельные, так и совмещенные. Имеются 3 туалета. Есть зал площадью 120 кв.м. Два отдельных входа с домофоном. Пожарно-охранная сигнализация. Проведена подготовка к установке кондиционеров, сетевых кабелей для интернета. Возможна сдача в аренду с и без НДС.

от 118 400 до 230 508 ₽/мес.
от 4 320 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Выполнены НДС, без комиссии

Александр
Был 1 объект
+7 900 330-55-05

Коттеджи в Булатово!
Калужское шоссе.
Бизнес-класс!
Дома в коттеджном поселке по Калужскому шоссе. Бизнес-класс. Есть вои! 34км от МКАД.
bulatovo-vezdevoe.ru

Купите павильон для шаурмы!
Торговый павильон за 14 дней! 3 года гарантии! Расчет стоимости на сайте за 1 мин!

Коттеджи в Булатово!
Калужское шоссе.
Бизнес-класс!
Дома в коттеджном поселке по Калужскому шоссе. Бизнес-класс. Есть вои! 34км от МКАД.
bulatovo-vezdevoe.ru

11:05 21.10.2021

Объект-аналог №2

cheboksary.cian.ru/rent/commercial/257425625/

16 окт. 12:10 142 просмотра, 0 за сегодня

Офис, от 15 до 586,7 м²

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Кароленко, ул. Правая набережная Султант.
7 на карте

В избранное



6 фото

От 15 до 586,7 м² 2 из 14 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Доступные площади		
15 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	4 500 ₽/мес
16 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	4 800 ₽/мес
18 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	5 400 ₽/мес
20 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	6 000 ₽/мес
32 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	9 600 ₽/мес
40 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	12 000 ₽/мес
50 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	15 000 ₽/мес

от 4 500 до 176 010 ₽/мес.
от 3 600 ₽ за м² в год

ID 38762984
Нет отзывов
Еще 4 объекта

+7 835 229-72-22
+7 902 663-72-22

Попытка, сканите, что вышло это объявление не ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

Идите здесь текст для поиска

9°C Ясно 13:59 21.10.2021

Объект-аналог №3

https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/259006453/

70%

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека СМУ-58

Недвижимость в Чебоксарах > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Чебоксарах > Ленинский > Газопровод, ул.д Ленинского Комсомола

14 окт. 18:46 183 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 50 до 370 м²

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Газопровод, ул. Ленинского Комсомола, 10к1 На карте

В избранное



9 фото

От 50 до 370 м² 1 из 9 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Доступные площади		
50 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	15 000 ₽/мес
90 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	27 000 ₽/мес
127 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	38 100 ₽/мес
147 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	44 100 ₽/мес
160 м ²	3 600 ₽ за м ² /год	48 000 ₽/мес
370 м ²	3 240 ₽ за м ² /год	99 900 ₽/мес

Сдается помещения свободного назначения площадью от 50 м² до 370 м².
Адрес объекта: улица Ленинского Комсомола 10 корпус 1.
Рядом ТЦ Магнитко, МТР Центр, в соседнем здании кафе Ток в здании Торговый дом

от 15 000 до 99 900 ₽/мес.
от 3 240 ₽ за м² в год
Ссылка на размещение ссылки
Включены НДС, без комиссии

ID 64329532
+7 906 382-00-10

Попытка, сканите, что вышло это объявление не ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

Коттеджи в Булатово! Калужское шоссе. Бизнес-класс!
Дома в коттеджном поселке по Калужскому шоссе. Бизнес-класс. Есть всё! 34км от МКАД
bylatovo-residence.ru

Коттеджи в Булатово! Калужское шоссе. Бизнес-класс!
Дома в коттеджном поселке по Калужскому шоссе. Бизнес-класс. Есть всё! 34км от МКАД
bylatovo-residence.ru

Купите павильон для шаурмы!
Торговый павильон за 14 дней! 3 года гарантии! Работает строитель на сайте за 1 мин!
Увидеть больше Посмотреть

13°C Облачно 15:52 21.10.2021