



**Центр экспертизы собственности**

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11  
(495)787-68-01  
www.ces.ru  
ces@ces.ru

## **ОТЧЕТ №7-342-1**

**об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г.  
Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**31 октября 2018 г.**

**Дата составления отчета:**

**31 октября 2018 г.**

**Москва-2018**



## Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 1 от 31.10.2018 г. к Договору № 36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «Об» августа 2018 года, заключенный между Заказчиком – ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3.

Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость без учета НДС недвижимого имущества, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3, по состоянию на 31 октября 2018 г. составила:

**51 555 628 (Пятьдесят один миллион пятьсот пятьдесят пять тысяч шестьсот двадцать восемь) рублей**

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблицах №1 на странице №3 Настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,  
 ООО «ЦЭС»  
 (Доверенность № 02 от 10 июля 2018 г.)

Оценщик  
 Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.  
 31 октября 2018 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость недвижимости пообъектно.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	21:01:020101:1105	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	2 510,5	49 730 974,00	8 951 575,32	58 682 549,32
2	21:01:020101:0094	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	1 308,0	1 571 852,48	282 933,45	1 854 785,93
3	21:01:020101:0095	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание «Чувашсоцбанка», расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н. Ленинский, б-р Купца Ефремова, д.3	200,0	252 801,52	45 504,27	298 305,79
-		<b>Итого</b>	-	-	<b>51 555 628,00</b>	<b>9 280 013,04</b>	<b>60 835 641,04</b>

Оценщик

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

31 октября 2018 г.

## Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	7
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	7
3.2. Сведения об оценщике _____	7
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	8
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	8
4. Основные факты и выводы _____	9
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	10
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2. Осмотр объекта оценки _____	18
11.3. Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1. Имущественные права _____	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	20
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	20
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	22
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	23
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	23
12.7. Описание местоположения _____	24
13. Определение наиболее эффективного использования _____	26
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	27
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	27
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	36
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	36
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	39
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	41
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	46
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	46
15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода _____	46
15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода _____	48
15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода _____	50
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	52

<b>16. Сравнительный подход к оценке здания и права аренды на земельные участки</b>	<b>53</b>
<i>16.1. Описание методики оценки</i>	<i>53</i>
<i>16.2. Выбор единиц сравнения</i>	<i>53</i>
<i>16.3. Выбор объектов-аналогов</i>	<i>53</i>
<i>16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения административно-торговых зданий</i>	<i>59</i>
<i>16.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков</i>	<i>65</i>
<i>16.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу</i>	<i>69</i>
<b>17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</b>	<b>72</b>
<i>17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</i>	<i>72</i>
<i>17.2. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки</i>	<i>72</i>
<b>18. Приложения</b>	<b>74</b>
<i>18.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки</i>	<i>74</i>
<i>18.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	<i>77</i>
<i>18.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>83</i>
<i>18.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	<i>108</i>

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	31 октября 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-342-1

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>
	Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №1 Настоящего Отчета
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>
	Указанные объекты находятся в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>
	Доверительное управление, аренда
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b>
	Определение справедливой стоимости
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>
	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b>
	Справедливая стоимость
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b>
	31 октября 2018 г.
<b>8).</b>	<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>
	Допущения, на которых должна основываться оценка, указаны в разделе 5 Настоящего Отчета
<b>9).</b>	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>
	Отсутствует

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1027725006638
Дата государственной регистрации	30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 12, ком. 17
ИНН	7725206241
КПП	770201001
Р/с	40701810901700000651 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»
К/с	30101810300000000985
БИК	044525985

#### 3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 009568-1 от 12.04.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.</li> </ul>
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-002718/18 Период страхования: с 15.08.2018 г. по 14.08.2019 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

### 3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

### 3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 31.10.2018 г. к Договору № 36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «06» августа 2018 года
Заказчик	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №1 Настоящего Отчета.

### 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Доходный подход (здание и право аренды земельных участков как единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)
Сравнительный (рыночный) подход (здание и право аренды земельных участков как единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	<b>51 555 628 руб.</b>
Сравнительный (рыночный) подход (право аренды земельных участков), руб. без учета НДС	<b>1 824 654 руб.</b>
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

<b>Справедливая стоимость без учета НДС</b>	<b>51 555 628 (Пятьдесят один миллион пятьсот пятьдесят пять тысяч шестьсот двадцать восемь) рублей</b>
---	---

### 5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании

Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

## **5. Допущения, принятые при проведении оценки**

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов,

влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.

- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценка производится без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления и аренды.
- Право аренды на земельные участки завершилось на дату оценки согласно предоставленному договору аренды. Однако в результате интервью с Заказчиком выяснилось, что данными земельными участками правообладатель продолжает пользоваться, а новый срок аренды не установлен.
- Поскольку оцениваемое здание имеет как офисные, так и торговые помещения, а экспликация к поэтажным планам Заказчиком не предоставлены, площадь разделена по назначению на равные доли.
- Итоговая стоимость каждого объекта оценки рассчитывалась пропорционально балансовой стоимости.

## **6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)**

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н); Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствуют действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Рубченко А.Н.

## **7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

**Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.**

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов Российского общества оценщиков обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

## 9. Общие понятия и определения

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

**Субъект оценочной деятельности (оценщик)** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Инвестиционная стоимость** – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Справедливая стоимость** – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

**Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки)** – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Рыночная арендная плата** – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

**Право собственности** – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат 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.

**Право аренды** – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

*Определения прочих используемых терминов, приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.*

## **10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

## **11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения**

### ***11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права с записью № 21-21/001-21/001/026/2015-2900/2 от 21.12.2015 г.;
2. поэтажные планы здания;
3. Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011г.;
4. Кадастровые паспорта земельных участков.

Данные документы приведены в Приложении №3 Настоящего отчета.

### ***11.2. Осмотр объекта оценки***

Осмотр объекта оценки проводился.

### ***11.3. Прочие источники информации***

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

## 12. Описание объекта оценки

### 12.1. Имущественные права

Собственниками оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3, являются владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», под управлением ООО «УК «Навигатор».

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1037843036285
Дата государственной регистрации	30.11.2000 г.
Местонахождение	109004, г. Москва, Известковый переулок, д. 1, этаж 3
ИНН	7825443207
КПП	770901001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии свидетельства о ГРП и договора аренды земельных участков (копии приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты свидетельств о государственной регистрации права собственности.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Провоудстанавливающий документ	Площадь объекта оценки, кв.м.
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1)	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Свидетельство о ГРП Запись регистрации № 21-21/001-21/001/002/2016-7872/2 от 05.07.2016 г.	2 510,50
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.	1 308,00
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095.	Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.	200,00

## 12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения / ограничения: доверительное управление, аренда.

Настоящая оценка проведена без учета вышеуказанных обременений.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

## 12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

### Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество – здание «Чувашсоцбанка» и право аренды земельных участков, расположенное по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3.

### Сведения о земельных участках

Таблица 4. Сведения о земельном участке с кадастровым номером 21:01:020101:0094.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	21:01:020101:0094	Кадастровый паспорт
Адрес	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Кадастровый паспорт
Площадь земельного участка, кв.м.	1 308	Кадастровый паспорт
Категория земель	Земли населенных пунктов	Кадастровый паспорт
Разрешенное использование	для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Кадастровый паспорт
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	9 693 588,00	Публичная кадастровая карта

Таблица 5. Сведения о земельном участке с кадастровым номером 21:01:020101:0095.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	21:01:020101:0095	Кадастровый паспорт
Адрес	Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3	Кадастровый паспорт
Площадь земельного участка, кв.м.	200	Кадастровый паспорт
Категория земель	Земли населенных пунктов	Кадастровый паспорт
Разрешенное использование	для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Кадастровый паспорт
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 481 204,00	Публичная кадастровая карта

## Количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства

Таблица 6. Сведения об объекте оценки

Показатель	Значение	Источник информации
<b>Информация, идентифицирующая объект оценки</b>		
Наименование объекта	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое	<i>Свидетельство о государственной регистрации права 21-21/001-21/001/026/2015-2900/2 от 21.12.2015 г. (далее – свидетельство).</i>
Кадастровый (или условный) номер	21:01:020101:1105	<i>Свидетельство</i>
Адрес (местонахождение)	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	<i>Свидетельство</i>
<b>Основные характеристики</b>		
Год постройки здания	1992	<i>Сведения, предоставленные Заказчиком</i>
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	<i>Свидетельство</i>
Количество этажей в здании	3 этажа + подвал	<i>Визуальный осмотр</i>
Тип планировки	Кабинетно-коридорная и зальная	<i>Технический паспорт на здание</i>
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	<i>Сведения, предоставленные Заказчиком</i>
Кадастровая стоимость, руб.	17 724 983,57	<i>Публичная кадастровая карта</i>
<b>Основные количественные параметры</b>		
Общая площадь здания, кв.м.	2 510,5	<i>Свидетельство</i>
Площадь застройки здания, кв.м.	н/д	-
Высота этажа, м	3 м	<i>Сведения, предоставленные Заказчиком</i>
Строительный объем здания, куб. м.	11 194	<i>Сведения, предоставленные Заказчиком</i>
Распределение общей площади по этажам, кв.м.	н/д	-
Распределение общей площади по типам, кв.м.	Административно-торговые	<i>Сведения, предоставленные заказчиком, визуальный осмотр</i>
<b>Конструктивные элементы, отделка и коммуникации</b>		
Материал стен	Кирпичные	<i>Сведения, предоставленные Заказчиком</i>
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	
Фундаменты	н/д	
Перекрытия	ж/б плиты	
Крыша	н/д	
Полы	Бетонные, плитка	
Оконные проемы	Стеклопакет	
Наличие электроснабжения	Да	
Наличие газоснабжения	Нет	
Наличие отопления	От ТЭЦ	
Наличие водоснабжения	Центральный от городской сети	
Наличие канализации	Сброс в городскую сеть	
Лифты	Отсутствуют	
Наружная отделка	Штукатурка, окраска	<i>Осмотр</i>
Отделка	Стандартная отделка, хорошее состояние, ремонта не требует	

### **Перепланировки**

Данные о перепланировках отсутствуют.

### **Транспортная доступность**

Хорошая транспортная доступность, объект расположен в центре города на первой линии улицы.

### **Сегмент рынка недвижимости**

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к офисно-торговой недвижимости.

### **Территория и парковка**

Таблица 7. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории	Да	Осмотр
Наличие ограждения территории	Да	Осмотр
Наличие охраны	Да	Осмотр
Парковка	Внутри выделенной территории	Осмотр

### **Фотографии объекта недвижимости**



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

## ***12.4. Износ, устаревания объекта оценки***

### ***1. Общая характеристика технического состояния***

Здание находится в хорошем состоянии. Внутренняя отделка помещений стандартная.

## 2. Физический износ.

Таблица 8. Укрупненная шкала физического износа.

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

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

Физический износ объекта оценки составил 20%, состояние «Хорошее».

## 3. Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание объектов недвижимости отсутствует.

### 12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки оцениваемые помещения используются как кафе (1 этаж), офисы и сфера услуг (2 и 3 этажи), сауна (подвал).

### 12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 9. Балансовая стоимость объектов оценки.

№	Кадастровый номер	Объект	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость за 14.06.2018 (Стоимость чистых активов), руб.
1	21:01:020101:1105	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1	2 510,50	80 175 469,00
2	21:01:020101:0094	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	1 308,00	2 610 646,86
3	21:01:020101:0095	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	200,00	419 871,14

Источник: <http://ukmdm.ru/disclosure/repotr24/>

## 12.7. Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3.

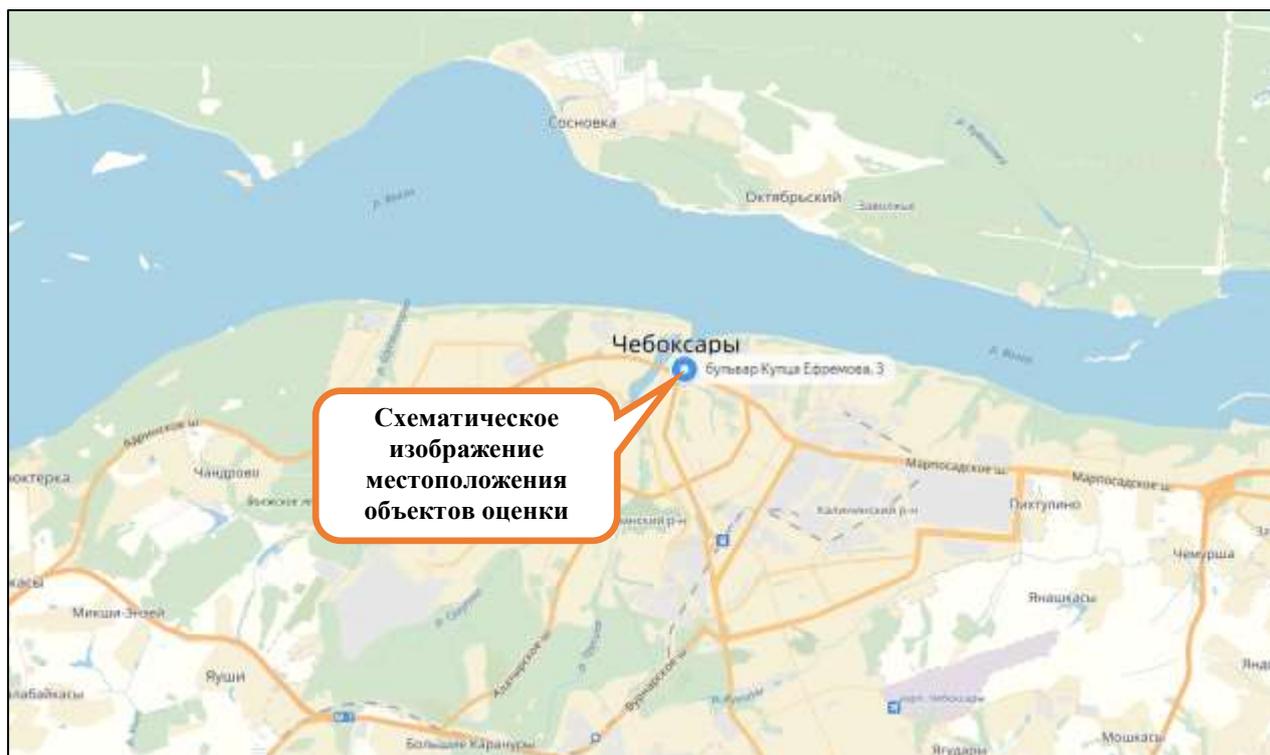
### Характеристики местоположения

Таблица 10. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Регион	Республика Чувашия
Населенный пункт	г. Чебоксары
Часть населенного пункта	Ленинский район (Центр)
Удаленность от г. Москвы	601 км
Ближайшая железнодорожная станция	ж/д ст. «Чебоксары-1»
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	3,5 км
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	1-я линия пешеходного бульвара купца Ефремова, 50 м от ул. композиторов Воробьевых
Окружение оцениваемого объекта	Административные, торговые и жилые здания исторического центра, 0,2 км до нулевого километра и Красной площади – основного туристического центра города

### Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Чувашской республики.



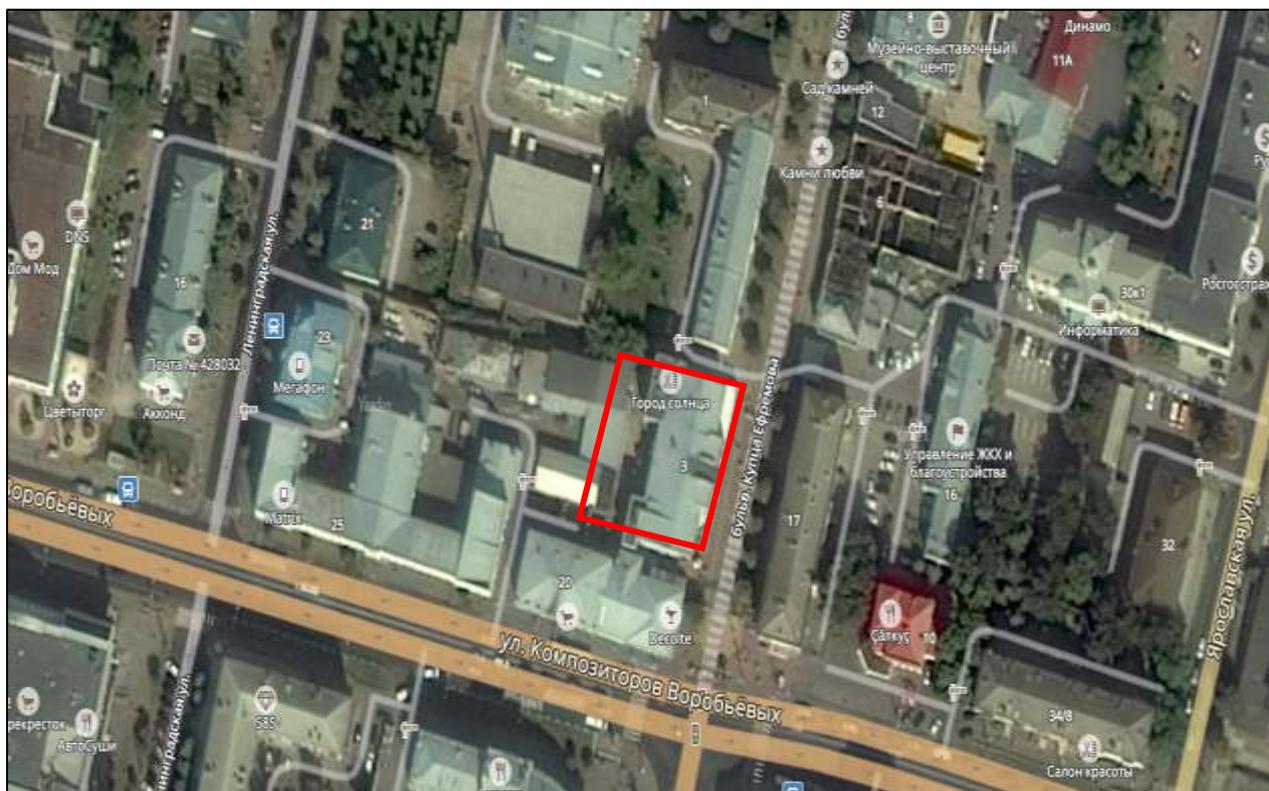
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте города Чебоксары.



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника).



Источник: <https://yandex.ru/maps>

### **Сведения о регионе расположения объекта оценки**

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

### **Выводы**

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) – хорошее.

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность, которая позволяет признать местоположение объекта оценки выгодным для размещения нежилых зданий административно-торгового назначения.

Район расположения с точки зрения деловой привлекательности, можно охарактеризовать, как привлекательный.

## **13. Определение наиболее эффективного использования**

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование в качестве административно-торгового здания.

## **14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка**

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

### ***14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки***

#### **Анализ общей политической обстановки**

Источник информации: *Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года (от 01.10.2018г.)*, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>.

В первой половине 2018 г. ускорение роста мировой экономики продолжилось, однако происходило менее равномерно, чем в 2017г. При этом более умеренная динамика в странах еврозоны и в Китае была компенсирована ускорением экономики США под влиянием стимулирующих мер фискальной политики и восстановлением роста в Индии.

Существенным источником рисков для роста мировой экономики является наблюдаемое усиление глобального протекционизма.

В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Наряду с циклическими факторами на рост глобальной экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. В развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда

обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды.

Замедление глобального роста будет оказывать сдерживающее влияние на динамику спроса на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики в среднесрочной перспективе негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем.

В России увеличивается вклад внешнего спроса в рост ВВП в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта).

При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

### **Основные показатели социально-экономического положения Российской Федерации за январь-август 2018 года**

*Источник информации: «Информация о социально-экономическом положении России за январь-август 2018 года» [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-08-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-08-2018.pdf).*

**Производство ВВП.** Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017г. составил 101,7%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.

#### **Промышленность**

Индекс промышленного производства в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2018г. - 103,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-августе 2018г. - 102,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в январе-августе 2018г. - 103,8%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,1%, в январе-августе 2018г. - 104,1%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-августе 2018г. - 107,5%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,6%, в январе-августе 2018г. - 102,0%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-августе 2018г. - 103,4%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,5%, в январе-августе 2018г. - 106,5%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,2%, в январе-августе 2018г. - 105,6%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,8%, в январе-августе 2018г. - 101,5%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в январе-августе 2018г. - 93,4%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,2%, в январе-августе 2018г. - 116,1%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-августе 2018г. - 116,0%.

### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 646,3 млрд. рублей, в январе-августе 2018г. - 2751,8 млрд. рублей.

Растениеводство. На 1 сентября 2018г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна в первоначально оприходованном весе, по расчетам, намолочено 78,3 млн. тонн, что на 15,7% меньше, чем к 1 сентября 2017 года.

Животноводство. На конец августа 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,5 млн. голов (на 0,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года).

### **Строительная деятельность.**

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2018г. составил 710,6 млрд. рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 4337,1 млрд. рублей, или 99,2%.

Жилищное строительство. В августе 2018г. построено 73,0 тыс. новых квартир, в январе-августе 2018г. - 523,4 тыс. новых квартир.

### **Транспорт**

В январе-августе 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3715,2 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1719,7 млрд., автомобильного - 166,1 млрд., морского - 22,6 млрд., внутреннего водного - 43,5 млрд., воздушного - 4,9 млрд., трубопроводного - 1758,3 млрд. тонно-километров.

### **Розничная торговля**

Оборот розничной торговли в августе 2018г. составил 2748,0 млрд. рублей, или 102,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 20002,5 млрд. рублей, или 102,7%.

В августе 2018г. оборот розничной торговли на 94,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,0% (в августе 2017г. - 93,3% и 6,7% соответственно).

### **Внешняя торговля**

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в июле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,5 млрд. долларов США (3486,9 млрд. рублей), в том числе экспорт - 34,4 млрд. долларов (2164,8 млрд. рублей), импорт - 21,0 млрд. долларов (1322,1 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в июле 2018г. сложилось положительное, 13,4 млрд. долларов (в июле 2017г. - положительное, 3,8 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России<sup>1)</sup>, в июле 2018г. составил 54,7 млрд. долларов США. Экспорт составил 34,5 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 30,3 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 4,2 млрд. долларов. Импорт составил 20,2 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,1 млрд. долларов, из государств участников СНГ - 2,0 млрд. долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-июле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 32,0 млрд. долларов США (1910,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 21,4 млрд. долларов (1280,3 млрд. рублей), импорт - 10,5 млрд. долларов (630,1 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в январе-июле 2018г. сложилось положительное, 10,9 млрд. долларов (в январе-июле 2017г. - положительное, 8,2 млрд. долларов).

### **Цены**

В августе 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2018г. составил 100,3%, с начала года - 101,9% (в августе 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,3%). В августе 2018г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в августе 2017г. - на 1,8%).

Цены на непродовольственные товары в августе 2018г. выросли на 0,2% (в августе 2017г. - на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в августе 2018г. увеличились на 0,3% (в августе 2017г. - на 0,4%).

### **Уровень жизни населения**

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,9%, в январе-августе 2018г. увеличились на 2,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2018г., по оценке, составила 41140 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,3%, в январе-августе 2018г. - на 11,0%.

### **Занятость и безработица**

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2018г. составила 76,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В августе 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

### **Демография**

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 91,9 тыс.человек, или на 0,063% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 5,3 тыс.человек, или на 0,004%). Миграционный прирост на 46,1% компенсировал естественную убыль населения.

**Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта**  
**оценки**

*Источник информации: Минэкономразвития Чувашии,  
[http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2424125&gov\\_id=24](http://gov.cap.ru/SiteMap.aspx?id=2424125&gov_id=24).*

Социально-экономическое развитие Чувашской Республики в январе-сентябре 2017 года характеризовалось ростом промышленного и сельскохозяйственного производства, оборота розничной торговли, увеличением номинальной и реальной среднемесячной заработной платы, при этом инфляция сложилась ниже, чем в среднем по России.

В январе-сентябре 2017 года ситуация в различных сферах экономики характеризовалась следующим образом:

**инфляционные процессы:**

индекс потребительских цен в сентябре 2017 г. к декабрю 2016 г. составил 101% и сложился ниже, чем в среднем по России (101,7%);

стоимость минимального набора продуктов питания на конец сентября 2017 года в расчете на одного человека по сравнению с началом года уменьшилась на 0,3%, по сравнению с предыдущим месяцем – на 5,0%;

**в промышленности:**

в обрабатывающих производствах наблюдалось увеличение производства в организациях по производству:

прочих транспортных средств и оборудования – 167,3% за счет увеличения производства железнодорожных локомотивов и подвижного состава (177,9%);

текстильных изделий – 102%, за счет увеличения производства прочих текстильных изделий (102%);

химических веществ и химических продуктов – 118,7% за счет увеличения производства пестицидов и прочих агрохимических продуктов (127,6%), красок, лаков (108,5%), прочих химических продуктов (109,4%);

машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 103,3% за счет увеличения производства прочих машин и оборудования общего назначения (135,8%), производства прочих машин специального назначения (148,7%), вместе с тем снизилось производство машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства (82,5%);

производству резиновых и пластмассовых изделий – 106,3% за счет увеличения выпуска изделий из пластмасс (101,4%), резиновых изделий (125%);

кожи и изделий из кожи – 117,2% за счет увеличения производства обуви (113,1%), дубления кожи и отделки кожи, производства чемоданов, сумок и др. (172,8%);

готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 101% за счет увеличения производства металлических цистерн, резервуаров и прочих емкостей (110,1%) и др.;

снижение выпуска наблюдалось организациях по производству:

пищевых продуктов – 96,2%, из-за сокращения производства молочной продукции (87,7%), переработки и консервирования мяса и мясной пищевой продукции – (92%), хлебобулочных и мучных кондитерских изделий (97,3%) и др., вместе с тем увеличилось производство прочих пищевых продуктов (103%);

прочей неметаллической минеральной продукции – 94,7%, за счет сокращения выпуска стекла и изделий из стекла (35,6%), строительных керамических материалов (77,8%) и др., в тоже время увеличилось производство прочих фарфоровых и керамических изделий (105,3%);

одежды – 95,2% за счет снижения производства одежды, кроме одежды из меха (96,5%);

металлургическом производстве – 95% за счет сокращения производства прочих стальных изделий первичной обработки (97,8%), литья металлов (77,7%) и др.;

электрического оборудования – 92,1% за счет уменьшения производства электродвигателей, генераторов, трансформаторов (91,6%), светильного оборудования (84,4%) и др.;

напитков – 91,8%;

обработки древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производству изделий из соломки и материалов для плетения – 91,5%;

автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 85,3% за счет сокращения производства автотранспортных средств (60,2%), вместе с тем увеличилось производства комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств (126,7%);

бумаги и бумажных изделий – 85,1% за счет снижения выпуска целлюлозы, древесной массы, бумаги и картона (94,4%) и изделий из бумаги и картона (77,6%);

электронных и оптических изделий – 79,4% за счет снижения элементов электронной аппаратуры и печатных схем (плат) (55,9%);

#### **в агропромышленной сфере:**

увеличение индекса производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий на 0,6% к январю-сентябрю 2016 года;

увеличением в хозяйствах всех категорий молока на 1,9%, производства яиц – на 10,8%, снижением производства мяса на 2%;

увеличением в сельскохозяйственных организациях среднего надоя молока от одной коровы – на 4%;

увеличением производства зерна (в первоначально-оприходованном весе) – на 10,0%, картофеля – на 2,6%; снижением производства овощей – на 27,1%;

**в инвестиционной сфере:**

увеличением объемов инвестиций в основной капитал в январе-июне 2017 года на 5,6%;

уменьшением объемов работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», – на 18%, общей площади введенного жилья – на 10,5%. Снижение объемов строительных работ связано со снижением инвестиционной активности строительных организаций в связи с низкой платежеспособностью населения и отсутствием проектного финансирования застройщиков при осуществлении жилищного строительства.

**на потребительском рынке:**

увеличением общего оборота розничной торговли во всех каналах реализации в сопоставимых ценах на 2,2%, объема платных услуг населению – на 1,3%;

ростом бытовых (103,3%), телекоммуникационных (107,7%), жилищных услуг (103,1%), туристических (106,5%), физической культуры и спорта (107,5%), медицинских (105,9%), ветеринарных (115,7%), санаторно-курортных (104,7%), сокращением объемов услуг гостиниц и аналогичных средств размещения (98,7%), системы образования (98,4%), почтовой связи (97,8%), услуг культуры (97,6%), транспортных услуг (93,6%), коммунальных услуг (98,7%), юридических (89,2%);

**в социальной сфере:**

увеличением среднемесячной номинальной заработной платы в январе-августе 2017 г. на 7,6%, реальной заработной платы – на 4,5%;

**в сфере внешнеэкономической деятельности:**

внешнеторговый оборот Чувашской Республики по данным Приволжского таможенного управления в январе-августе 2017 года составил 329,9 млн. долларов США; экспорт составил 114,7 млн. долларов США, импорт – 215,1 млн. долларов США.

**Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т. ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

#### ***14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки***

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – торгово-офисная недвижимость.
- Территория местоположения объекта оценки – Чувашская республика, г. Чебоксары.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям

#### ***14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки***

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

##### **1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках**

Таблица 11. Стоимость недвижимости в Чебоксарах.<sup>1</sup>

Категория	Минимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях	Максимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях за м <sup>2</sup>
Комната	511 759	747 878	1 166 818	41 962
Однокомнатная квартира	1 254 464	2 055 556	3 106 544	48 883
Двухкомнатная квартира	1 986 890	3 030 902	5 137 168	46 859

<sup>1</sup> <http://homeclub.ru/cheb/price>

Категория	Минимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях	Максимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях за м <sup>2</sup>
Трехкомнатная квартира	2 188 491	3 602 303	6 330 989	45 383
Четырехкомнатная квартира	3 413 398	4 160 902	9 509 773	45 368
Дом/Коттедж	1 251 843	4 746 677	20 485 988	29 458
Участок под ИЖС	229 000	611 250	101 519 999	-
Торговое помещение	1 925 952	4 985 912	137 051 948	48 462

Согласно данным Интернет-ресурса «РОСИРИЭЛТ»<sup>2</sup>, средняя цена предложения о продаже офисной недвижимости в г. Чебоксары составляет 47 189 руб./кв.м.

## **2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком**

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- База данных о недвижимости «Авито», <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «Domofond», <https://www.domofond.ru>;
- База данных о недвижимости «Move.ru», <https://move.ru>;
- База данных о недвижимости «Veboss», <https://www.beboss.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – отдельно стоящие административно-торговые здания.
- Территория местоположения – Чувашская республика, г. Чебоксары.

<sup>2</sup> <https://rosrealt.ru/cheboksary/cena/218>

Таблица 12. Предложения продажи объектов-аналогов.

№	Ссылка на источник и контактные данные	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Фото
1	<a href="https://www.beboss.ru/kn/cheb/2352702">https://www.beboss.ru/kn/cheb/2352702</a> +7 987 576 00 00	Чебоксары, пр. Тракторостроителей 11	20 000 000	850,0	23 529	
2	<a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/164091111/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/164091111/</a> +7 916 026-40-35	Чувашская Республика, Чебоксары, район Калининский, ул. 324-й Стрелковой Дивизии, 3Б	25 900 000	901,8	28 720	
3	<a href="https://chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_1250_kv_m_marposadskoe_shosse_6_v_67_99581137/">https://chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_1250_kv_m_marposadskoe_shosse_6_v_67_99581137/</a> +7 (900) 332-33-63	Чебоксары, Марпосадское шоссе, 6	30 000 000	1 250,0	25 000	
4	<a href="https://chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_1609_kv_m_cheboksary_r-n_leninskiy-pr-t_mira_7_6801138226/">https://chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_1609_kv_m_cheboksary_r-n_leninskiy-pr-t_mira_7_6801138226/</a> +7 (917) 668-99-23	Чебоксары, проспект Мира, 7	60 000 000	1 609,0	37 290	
5	<a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/153515183/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/153515183/</a> +7 987 667-32-36 +7 937 377-23-24	Чувашская Республика, Чебоксары, район Ленинский, ул. Карла Маркса, 52Б	65 000 000	1 639,0	39 658	
6	<a href="https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/g.cheboksary-pr-t_mira_9_-2_000_kv_m_prodzha-ar_1053585431">https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/g.cheboksary-pr-t_mira_9_-2_000_kv_m_prodzha-ar_1053585431</a> +7 495 989-98-69	Чебоксары, р-н Ленинский, Мира проспект, 9	70 000 000	2 000,0	35 000	
7	<a href="https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_dom_789963801">https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_dom_789963801</a> +7 962 321-30-30	Чебоксары, р-н Калининский, 50 лет октября, 20а	65 000 000	2 050,0	31 707	
8	<a href="https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/g.cheboksary-pereulok_polkovnika_valkevicha_1_-2_1078848424">https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/g.cheboksary-pereulok_polkovnika_valkevicha_1_-2_1078848424</a> +7 495 989-98-69	Чебоксары, Полковника Валькевича переулок, 1	100 800 000	2 880,0	35 000	
9	<a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/163604037/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/163604037/</a> +7 921 847-36-62	Чувашская Республика, Чебоксары, район Ленинский, ул. Космонавта А.Г. Николаева, 14	150 000 000	6 827,2	21 971	
10	<a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/162493710/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/162493710/</a> +7 921 847-36-62	Чувашская Республика, Чебоксары, район Калининский, ул. 50 лет Октября, 13	450 000 000	14 472,6	31 093	

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Среднее цена предложения за 1 кв. м, руб.
10	35 000	22 000	40 000	31 000

#### ***14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости***

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

**Источники информации** об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017 г., (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>);
- Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г.

#### **Арендные ставки**

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем больше его стоимость.

#### **Соотношение между общей и арендопригодной площадью**

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

#### **Потери от недозагрузки помещений**

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

#### **Операционные расходы**

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

### **Ставки доходности (ставки капитализации)**

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

### **Периоды окупаемости инвестиций**

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

### **Тип объекта и вид использования**

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

### **Торг (скидка) к ценам предложений**

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

### **Местоположение и окружение**

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

### **Площадь**

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

### **Коммуникации**

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

### **Подъездные пути**

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

### **Техническое состояние**

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

### **Характеристики земельного участка**

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

### **Другие факторы, влияющие на стоимость**

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

## ***14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта***

### **Динамика рынка**

Основные тенденции рынка недвижимости:

- спрос опускается ниже предложения;
- объемы строительства сокращаются;
- замедляется рост объема предложения;
- наблюдается спад цен на недвижимость.

### **Спрос**

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований спроса на сегменте рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Для исследования спроса Оценщиком были проанализирован объем объявлений о намерении купить и снять в аренду объекты недвижимости на крупнейшем сайте объявлений в России – «AVITO.RU».

Оценщиком было найдено всего 3 объявления о желании покупки коммерческой недвижимости и 5 объявлений о желании арендовать коммерческую недвижимость, 8 объектов из которых - торговая.

Исходя из малого количества объявлений, можно сделать вывод о том, что игроки рынка предпочитают не декларировать свои намерения о спросе на покупку или, съем объектов недвижимости.

### Предложение

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований предложения, объема продаж и емкости сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Для исследования предложения Оценщиком был проанализирован объем объявлений о намерении продать и сдать в аренду объекты недвижимости на крупнейшем сайте объявлений в России – «AVITO.RU».

Таблица 14. Количество объявлений с предложением объектов недвижимости различного назначения.

Тип объекта	Количество объявлений			
	Чувашская республика		в т.ч. г. Чебоксары	
<b>Объявления "продам"</b>				
Гостиница	2	<1%	1	<1%
Офисное помещение	70	15%	51	18%
Помещение общественного питания	8	2%	6	2%
Помещение свободного назначения	250	55%	170	61%
Производственное помещение	48	11%	17	6%
Складское помещение	16	4%	5	2%
Торговое помещение	57	13%	31	11%
<b>Итого</b>	<b>451</b>	<b>100%</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>
<b>Объявления "сдам"</b>				
Гостиница	0	0%	0	0%
Офисное помещение	132	21%	124	26%
Помещение общественного питания	1	<1%	1	<1%
Помещение свободного назначения	258	42%	186	39%
Производственное помещение	36	6%	26	5%
Складское помещение	25	4%	22	5%
Торговое помещение	164	27%	122	25%
<b>Итого</b>	<b>616</b>	<b>100%</b>	<b>481</b>	<b>100%</b>

Наибольшую долю в объеме предложений по продаже объектов занимают «помещения свободного назначения», к которым также могут относиться торговые и офисные помещения.

Наибольшую долю в объеме предложений по сдаче в аренду занимают «помещения свободного назначения», к которым также могут относиться торговые и офисные помещения.

### **Мотивации покупателей и продавцов**

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

### **Основные выводы и тенденции**

#### Офисы

Специалисты основных профильных компаний сегмента предрекают, что в 2018 году рынок коммерческой недвижимости России продолжит свое восстановление. В частности, это должно произойти за счет ввода новых бизнес-центров, сокращения числа вакантных площадей и незначительного повышения арендных ставок.

Специалисты консалтинговых компаний прогнозируют, что в наступившем году численность пустующих помещений сократится, и причиной тому станет превышение поглощения над вводом новых площадей. Например, на 2018 год к вводу в эксплуатацию готовится около полумиллиона квадратных метров новых офисов класса А и В, при этом прогнозируемый уровень поглощения (покупки и аренды) рабочих помещений того же класса комфортности составит 600 000 «квадратов». Таким образом, снижение строительной активности поможет ликвидировать объем вакантных площадей в бизнес-центрах до 16,7% в классе «А» и снизить число незанятых офисов класса «В» минимум до 12,5% от общего объема. Средний по отрасли уровень вакантности планируется свести к планке 13,5%.

Учитывая тот факт, что 2017 год закрылся с показателем вновь введенных бизнес-центров на уровне около 350 000 «квадратов», то прогнозируемые на 2018 год 500 000 кв. м можно также считать положительным трендом, свидетельствующем о медленном, но верном восстановлении отрасли. Если же застройщики решат разморозить ранее

приостановленные проекты, то к 2019 году столичный рынок коммерческой недвижимости и вовсе может пополниться 1,1 млн квадратных метров офисов.

### Торговые помещения

В 2018 г., согласно анонсированным проектам, показатель ввода торговых площадей в профессиональных ТРЦ региональных городов России увеличится почти на 50% по сравнению с 2017 г. и составит 799 тыс. м<sup>2</sup>. Среди крупнейших объектов, заявленных к вводу, можно отметить торговую составляющую МФК Arsib Tower в Тюмени, ТРЦ Golden Park в Нижневартовске и ТРЦ «Калина Молл» во Владивостоке. Несмотря на высокую строительную готовность большинства заявленных проектов, мы видим вероятность переноса открытия части площадей на 2019 г., поэтому фактически объем введенных по итогам 2018 г. ТРЦ может составить порядка 560 тыс. м<sup>2</sup>, то есть 70% от заявленного объема.

По нашим оценкам, в ближайшие год-два основной фокус в регионах России девелоперы будут делать на достройке имеющихся проектов, разморозке долгостроев, а также реновации и расширении торговых центров, давно работающих на рынке. Как следствие, мы не ожидаем выхода большого количества новых проектов на строительные площадки.

### Ликвидность объектов оценки

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf));
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 15. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	<b>Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;</b> <b>Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей</b>	-
Степень ликвидности объекта оценки	<b>Ниже средней</b>	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	<b>12</b>	-

**Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

## **15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### ***15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости***

#### ***15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода***

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

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

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

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.

### *15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода*

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

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

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### *15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода*

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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

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).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.

5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. 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.

### ***15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке***

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для определения стоимости объекта оценки, т.к. прогноз потока доходов, которые может генерировать объекта оценки невозможно достоверно составить в связи с тем, что у Оценщика отсутствует информация о среднерыночной загрузке, уровне операционных расходах, о доходности инвестиций в аналогичную недвижимость, что связано с неразвитостью рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары и отсутствие необходимого количества аналитических данных по нему.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также 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, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекондуемого к применению стандартами оценки.

***Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета был использован сравнительный подход к оценке здания и сравнительный подход к оценке земельных участков.***

## **16. Сравнительный подход к оценке здания и права аренды на земельные участки**

### ***16.1. Описание методики оценки***

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

### ***16.2. Выбор единиц сравнения***

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м / сот общей площади зданий / земельного участка, являющихся объектами оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

### ***16.3. Выбор объектов-аналогов***

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и

сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов административно-торговых зданий, являлись:

- Площадь – от 600 кв.м;
- Местоположение – Чувашская республика, г. Чебоксары.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для расчета стоимости аренды земельных участков, являлись:

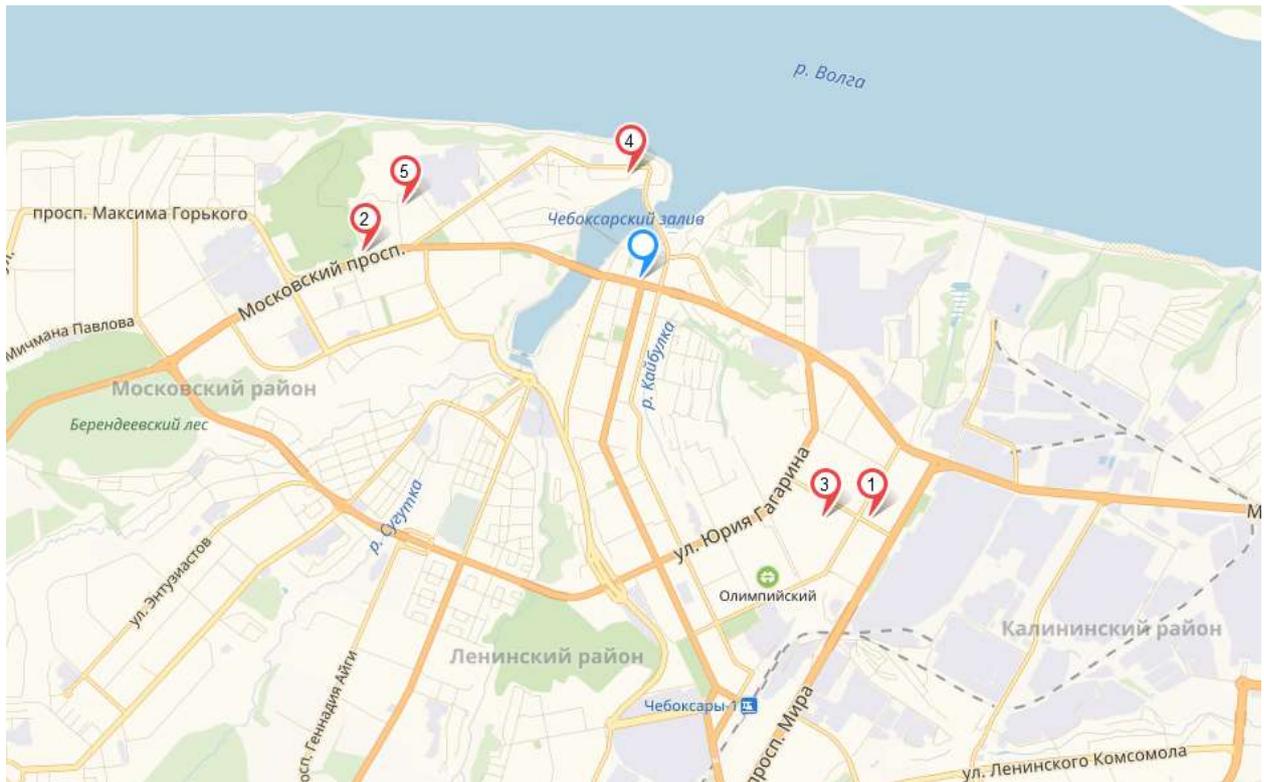
- Местоположение – Чувашская республика, г. Чебоксары.
- Назначение земельных участков – коммерческое использование.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 16. Описание объекта оценки (административно-торгового здания) и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июнь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чувашская Республика, Чебоксары, улица Афанасьева, 8	Чебоксары, район Ленинский, ул. 50 лет Октября, 20а	Чувашская Республика, Чебоксары, улица Карла Маркса	Чебоксары, район Ленинский, ул. Карла Маркса, 52Б	Чебоксары, район Ленинский, ул. Космонавта А.Г. Николаева, 14
Особенности местоположения (окружения)	Административный центр	Административный центр	Административный центр	Административный центр	Административный центр	Административный центр
Вид использования	МФК	Административное здание (МФК)	Универсальный торговый центр	Административное здание (МФК)	МФК	МФК
Тип объектов	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв.м	2 510,5	2 130,0	4 895,0	1 290,1	610,0	1 464,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>55 500 000</b>	<b>130 000 000</b>	<b>38 000 000</b>	<b>21 350 000</b>	<b>35 000 000</b>
<b>Удельная цена предложения, руб./кв.м</b>	-	<b>26 056</b>	<b>26 558</b>	<b>29 455</b>	<b>35 000</b>	<b>23 907</b>
<b>Учет НДС в цене предложения</b>	-	<b>с учетом НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>
Источник информации	-	Domofond.ru	ЦИАН	Domofond.ru	ЦИАН	Beboss.ru
Интернет-сайт	-	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhu-cheboksary-252487679">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhu-cheboksary-252487679</a>	<a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/195510798/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/195510798/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhu-cheboksary-256181270">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhu-cheboksary-256181270</a>	<a href="https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/188540712/">https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/188540712/</a>	<a href="https://www.beboss.ru/kn/cheb/2829146">https://www.beboss.ru/kn/cheb/2829146</a>
Контактный телефон	-	+7 987 676-26-06	+7 927 667-02-07	+7 966 249-50-55	+7 987 663-84-73	-

Карта 4. Расположение объекта оценки (административно-торгового здания) и аналогов.



Источник: <http://maps.vandex.ru>

На карте выше, объект оценки выделен синим цветом а объекты-аналоги – красным, с номером соответствующим их номеру по порядку.

Таблица 17. Фотографии аналогов и объекта оценки (административно-торговое здание).

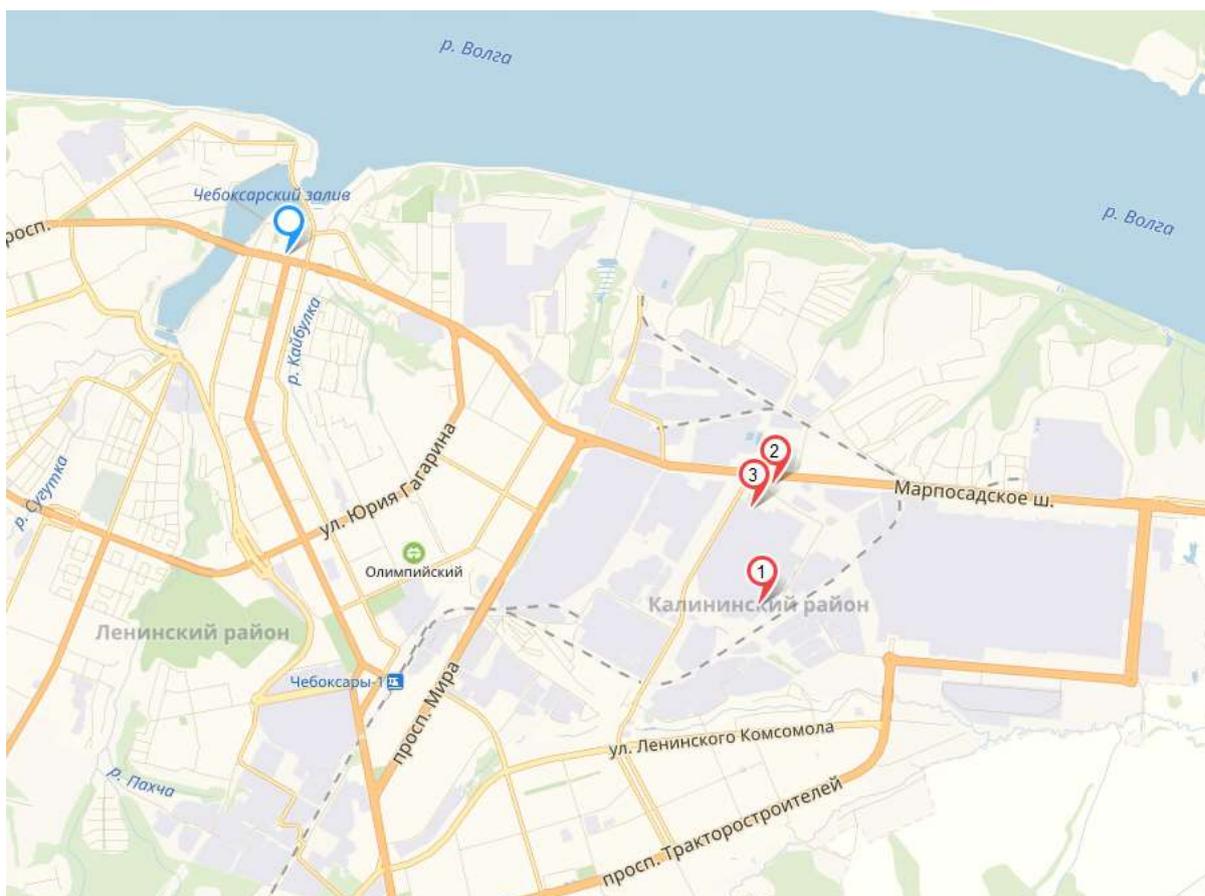
<p><b>Объект оценки</b></p>		
<p><b>Аналог №1</b></p>		

<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		
<p>Аналог №4</p>		
<p>Аналог №5</p>		

Таблица 18. Описание объекта оценки (прав аренды земельных участков) и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июнь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Вид передаваемых имущественных прав	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чувашская Республика, Чебоксары, район Калининский, Калининский район	Чебоксары, р-н Калининский, Марпосадское шоссе, 6Б	пр. Машиностроителя, д.1, Калининский, Чебоксары, Чувашия
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	15,08	26,60	20,00	39,00
Вид использования (зонирование)	Для объектов общественно-делового значения	Коммерческое назначение	Коммерческое назначение	Коммерческое назначение
Коммуникации	Отсутствуют (условно)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>6 517 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>6 900 000</b>
Источник информации	–	Авито	Авито	Domofond.ru
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot._promnaznacheniya_1053539139">https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot._promnaznacheniya_1053539139</a>	<a href="https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1177921418">https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1177921418</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cheboksary-137436030">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-cheboksary-137436030</a>
Контактный телефон	–	+7 (987) 123-01-15	+7 902 327-89-10	+7 (917) 666-02-03

Карта 5. Расположение объекта оценки (прав аренды земельных участков) и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

На карте выше, объект оценки выделен синим цветом а объекты-аналоги – красным, с номером соответствующим их номеру по порядку.

#### ***16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения административно-торговых зданий***

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

##### **1. Корректировка на НДС**

Данная поправка отражает тот факт, что цены предложений в объявлениях о продаже могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов цены предложений по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Корректировка на НДС вводится по следующей формуле:  $-0,84 \times \frac{0,18}{1,18} = -12,8\%$ , где 0,84 – доля стоимости улучшений в стоимости ЕОН согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>3</sup>.

## **2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании СРК-2018 под ред. Яскевича Е.Е., 2018 г. Среднее значение корректировки на уторгование для продажи объектов офисной недвижимости составляет **11,08%**.

Таблица 19. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50

## **3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, данная корректировка не применялась.

## **4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

## **5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае

<sup>3</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1457-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>

наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, данная корректировка не применяется.

## **6. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Корректировка была введена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. и Интернет-ресурсу «Statrielt»<sup>4</sup> в 2 этапа: на местоположение относительно районов города и первой линии крупных улиц и автомагистралей. Итоговая корректировка принимается равной максимальной промежуточной.

Таблица 20. Типовые зоны в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятия (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 21. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Район города	II	II	II	II	II	II
Коэффициент корректировки	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
<b>Промежуточный размер корректировки №1</b>	-	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Относительно крупных улиц	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Промежуточный размер корректировки №2</b>	-	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Размер корректировки</b>	-	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

<sup>4</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1430-na-krasnyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

## 7. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Объект оценки является многофункциональным административным зданием. Объекты-аналоги №№ 1 и 2 являются стандартными торговыми зданиями, аналог №3 – Современный торгово-развлекательный центр.

Корректировка была введена согласно Интернет-ресурсу «Statrielt»<sup>5</sup>.

Размер корректировки для аналогов №№ 1 и 2 составил:  $\left(\frac{2,21}{2,16} - 1\right) \times 0,5 = 1,2\%$ .

Размер корректировки для аналога №3 составил:  $\left(\frac{2,21}{2,39} - 1\right) \times 0,5 = -3,8\%$ .

Таблица 22. Значение корректирующих коэффициентов на назначение.

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	<b>Производственные здания и помещения</b> высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,17	<b>1,09</b>
2	<b>Складские здания и помещения</b> высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			<b>1,00</b>
3	<b>Производственно-складские здания и помещения</b> неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - <b>шифер</b> , асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,16	0,33	<b>0,24</b>
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - <b>оцинкованный стальной лист</b> или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,24	0,52	<b>0,37</b>
5	<b>Быстровозводимые производственно-складские здания</b> на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,74	1,12	<b>0,91</b>
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,07	1,45	<b>1,24</b>
7	<b>Холодильники</b> - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,07	1,36	<b>1,20</b>
8	<b>Административные (офисные)</b> здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,81	2,69	<b>2,21</b>
9	<b>Бытовые</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,31	<b>1,11</b>
10	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,04	1,38	<b>1,19</b>
11	<b>Котельные</b> с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,42	2,41	<b>1,87</b>
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,79	1,07	<b>0,92</b>
13	<b>Генераторные</b> с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,21	1,83	<b>1,49</b>
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,71	0,97	<b>0,83</b>
15	<b>Торгово-выставочные и развлекательные</b> здания и	1,84	2,55	<b>2,16</b>

<sup>5</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1427-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-04-2018-goda>

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
	помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)			
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,15	2,68	<b>2,39</b>
17	<b>Автосалоны (фирменные)</b> с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,00	2,60	<b>2,27</b>
18	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,40	3,48	<b>2,89</b>
19	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,04	2,77	<b>2,37</b>
20	<b>Автосервисные и авторемонтные</b> здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,32	1,91	<b>1,59</b>
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,14	1,48	<b>1,29</b>
22	<b>Гостиницы, отели</b> (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,05	2,73	<b>2,36</b>

### **8. Корректировка на тип объекта**

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку все объекты являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не требуется.

### **9. Корректировка на площадь**

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м<sup>2</sup>, как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Корректировка была определена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. по формуле:

$$K_{пл} = \left( \frac{Y_0}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

$K_{пл}$  – корректировка на площадь, %.

$Y_a$  – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

$Y_0$  – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Коэффициент корректировки рассчитывается по следующей формуле:

$$Y = 1,7906 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,124}$$

Таблица 23. Расчет корректировки на площадь.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	2 510,5	2 130,0	4 895,0	1 290,1	610,0	2 510,5
Коэффициент корректировки	0,6783	0,6923	0,6244	0,7367	0,8084	0,6783
Размер корректировки	-	-2,0%	8,6%	-7,9%	-16,1%	-

### **10. Корректировка на техническое состояние**

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, корректировка не требуется.

### **11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**

Объект оценки имеет конструктивную систему 1 (КС-1). Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>6</sup>.

Таблица 24. Поправки на класс конструктивной системы.

Назначение здания, помещения	Класс конструкции	Характеристика конструктивной системы	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные, складские, производственные	КС-1	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные и стальные; стены – кирпичные или из легких блоков	-	-	<b>1,00</b>
Торговые здания и помещения	КС-3	Бескаркасные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,03	1,10	<b>1,06</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,01	1,10	<b>1,05</b>
Складские и производственные здания и помещения			1,00	1,09	<b>1,04</b>
Торговые здания и помещения	КС-4	Каркасные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные, стены - железобетонные утепленные или легкобетонные облицованные	1,05	1,14	<b>1,09</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения			1,03	1,14	<b>1,08</b>
Складские и производственные здания и помещения			1,03	1,10	<b>1,06</b>
Торговые здания и помещения	КС-6	Фундамент и каркас – ж/бетон и сталь, стены и крыша – сэндвич-панели	0,77	1,01	<b>0,88</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,77	0,96	<b>0,86</b>
Складские и производственные здания и			0,83	0,99	<b>0,90</b>

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1189-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

Назначение здания, помещения	Класс конструкции	Характеристика конструктивной системы	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
помещения					
Торговые здания и помещения	КС-7	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,69	0,84	<b>0,76</b>
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,66	0,86	<b>0,75</b>
Складские и производственные здания и помещения			0,54	0,74	<b>0,63</b>

Все объекты-аналоги также имеют конструктивную систему 1 (КС-1).  
Корректировка не вводилась.

### ***16.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков***

Оценщиком были проанализированы следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

#### **1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании данных Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада<sup>7</sup>.

Значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков составила **-20%**.

<sup>7</sup> [https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_3706\\_65814\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_65814_1.pdf)

Таблица 25. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

Сегменты	Сыска на торг (приска недвижимог имушества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МИН	МАКС	СРЯНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЯНАЧ	МЕДИАНА	СРЯНАЧ	МЕДИАНА
Квартиры	0	5	3	2	5	15	8	6	5	5
Квартиры элитные	0	5	3	4	5	30	12	10	8	7
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПДС)	2	5	5	5	10	50	19	15	12	10
Земельные участки (зем. ЖД)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зем. Д)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зем. ПД)	3	10	8	9	12	40	24	25	16	15
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	20	11	10	20	50	35	33	23	20
Жилые дома с земельными участками	2	10	5	5	5	30	19	18	12	13
Садовые дома с земельными участками	2	10	5	5	4	30	18	18	12	11
Офисная недвижимость (класс А, В), ОЭС	5	10	7	5	10	30	21	20	14	13
Офисная недвижимость (класс С, прочие), ОЭС	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	10	40	20	18	13	13
Офисная недвижимость (класс С, прочие), встроенные помещения	5	15	8	5	10	40	22	20	15	14
Торговая недвижимость (класс А, В), ОЭС	5	15	9	10	10	30	21	20	15	14
Торговая недвижимость (класс С, прочие), ОЭС	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	8	40	20	18	13	13
Торговая недвижимость (класс С, прочие), встроенные помещения	3	15	7	5	10	40	22	20	14	13
Складская недвижимость (класс А, В), ОЭС, комплексы	5	10	8	8	15	30	22	20	15	13
Складская недвижимость (класс С, прочие), ОЭС, комплексы	5	15	9	10	15	40	26	25	17	19
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	7	5	10	40	21	18	14	13
Складская недвижимость (класс С, прочие), встроенные помещения	5	15	8	8	10	40	22	20	15	15
Производственно - складская недвижимость, ОЭС, комплексы	5	10	9	10	15	40	26	25	17	18
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	5	10	9	10	10	40	24	23	16	16

## 2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку условия финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов одинаковы, корректировка не требуется.

## 3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

## 4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Объекты оценки на праве аренды. Все объекты-аналоги продаются с правом собственности. Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»<sup>8</sup>.

Таблица 26. Значения корректировки на переход от права собственности к праву аренды.

<sup>8</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1210-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

№	Земельный участок (категории, разрешённого использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населённых пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,84	0,90	<b>0,87</b>
2	Земли населённых пунктов под многоквартирное строительство	0,93	0,97	<b>0,95</b>
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населённых пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,90	0,96	<b>0,93</b>
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,82	<b>0,74</b>
5	Для других целей	0,65	0,79	<b>0,71</b>

Поскольку изначально договор аренда был заключен на малый срок, и в результате заключения доп. соглашения земельные участки отданы в аренду на неопределенный срок, размер корректировки составляет **-35%**.

#### **5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав**

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку ограничения (обременения), существенно влияющие на стоимость объектов, отсутствуют, данная корректировка не применяется.

#### **6. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Корректировка была введена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициенты капитализации», 2017 г.

Таблица 27. Типовые зоны в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятия (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 28. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район города	II	IV	IV	IV
Коэффициент корректировки	0,87	0,80	0,80	0,80
<b>Размер корректировки</b>	-	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>

### **7. Корректировка на площадь**

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка была определена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициенты капитализации», 2017 г. по формуле:

$$K_{пл} = \left( \frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

$K_{пл}$  – корректировка на площадь, %.

$Y_a$  – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

$Y_o$  – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Коэффициент корректировки рассчитывается по формуле:

$$Y = 1,9287 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,095}$$

Таблица 29. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сот	15,08	26,60	20,00	39,00
Коэффициент корректировки	0,96	0,91	0,94	0,88
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>5,5%</b>	<b>2,1%</b>	<b>9,1%</b>

### **8. Корректировка на вид использования (зонирование)**

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Объект оценки и все аналоги являются землями, предназначенные для общественно-деловой застройки. Корректировка не требуется.

### **9. Корректировка на коммуникации**

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

В рамках данного расчета оцениваемые земельные участки оцениваются как условно свободные с коммуникациями по границе, так как коммуникации подключаются при возведении зданий. В виду этого корректировка не вводится.

**10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

***16.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу***

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 30. Расчет справедливой стоимости административно-торгового здания.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>55 500 000</b>	<b>130 000 000</b>	<b>38 000 000</b>	<b>21 350 000</b>	<b>35 000 000</b>
-	Общая площадь, кв. м	2 130,00	4 895,00	1 290,10	610,00	1 464,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.</b>	<b>26 056</b>	<b>26 558</b>	<b>29 455</b>	<b>35 000</b>	<b>23 907</b>
1	<b>Корректировка на НДС</b>	<b>-12,8%</b>	<b>-12,8%</b>	<b>-12,8%</b>	<b>-12,8%</b>	<b>-12,8%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 721	23 159	25 685	30 520	20 847
2	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	<b>-11,08%</b>	<b>-11,08%</b>	<b>-11,08%</b>	<b>-11,08%</b>	<b>-11,08%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	20 204	20 593	22 839	27 138	18 537
3	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	20 204	20 593	22 839	27 138	18 537
4	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	20 204	20 593	22 839	27 138	18 537
5	<b>Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	20 204	20 593	22 839	27 138	18 537
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	20 204	20 593	22 839	27 138	18 537
7	<b>Корректировка на вид использования</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,2%</b>	<b>-3,8%</b>	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	20 446	20 840	21 971	27 138	18 537
8	<b>Корректировка на тип объекта</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	20 446	20 840	21 971	27 138	18 537
9	<b>Корректировка на площадь</b>	<b>-2,0%</b>	<b>8,6%</b>	<b>-7,9%</b>	<b>-16,1%</b>	<b>-6,5%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	20 037	22 632	20 235	22 769	17 332
10	<b>Корректировка на техническое состояние</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	20 037	22 632	20 235	22 769	17 332
11	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.</b>	<b>20 037</b>	<b>22 632</b>	<b>20 235</b>	<b>22 769</b>	<b>17 332</b>
-	Коэффициент вариации, %					11%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	4	3	3
-	Удельный вес аналога, %	17,647%	17,647%	17,647%	23,529%	23,529%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м здания, руб.</b>					<b>20 536</b>
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					2 510,50
-	<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.</b>					<b>51 555 628</b>

Таблица 31. Расчет справедливой стоимости права аренды земельных участков.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>6 517 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>6 900 000</b>
-	Площадь участка, сот.	26,60	20,00	39,00
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	<b>245 000</b>	<b>300 000</b>	<b>176 923</b>
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-20,0%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	196 000	240 000	141 538
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	196 000	240 000	141 538
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	196 000	240 000	141 538
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	<b>-35,0%</b>	<b>-35,0%</b>	<b>-35,0%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	127 400	156 000	92 000
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	127 400	156 000	92 000
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>	<b>8,7%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	138 484	169 572	100 004
7	<b>Корректировка на площадь</b>	<b>5,5%</b>	<b>2,1%</b>	<b>9,1%</b>
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	146 101	173 133	109 104
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	146 101	173 133	109 104
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	146 101	173 133	109 104
10	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>146 101</b>	<b>173 133</b>	<b>109 104</b>
-	Коэффициент вариации, %	23%		
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	4
-	Удельный вес аналога, %	33,333%	33,333%	33,333%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>	<b>142 778</b>		
-	Площадь земельных участков, соток	15,08		
-	<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>	<b>2 153 092</b>		
-	<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>1 824 654</b>		

*Таким образом справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 31 октября 2018 г.:*

- *единого объекта недвижимости (здания и права аренды земельных участков) - 51 555 628 руб. без учета НДС;*
- *права аренды земельных участков - 1 824 654 руб. без учета НДС.*

## **17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке**

### ***17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки***

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Поскольку в ходе оценки применялся только один подход, Оценщик не указывал возможные границы интервала стоимости.

### ***17.2. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки***

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов не проводилось, так как в процессе оценки для всех оцениваемых объектов применялся только один подход.

Стоимость оцениваемого здания принимается за вычетом стоимости права аренды земельных участков, расположенных под ними.

Таблица 32. Расчет итоговой справедливой стоимости каждого объекта оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	21:01:020101:1105	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	2 510,5	49 730 974,00	8 951 575,32	58 682 549,32
2	21:01:020101:0094	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	1 308,0	1 571 852,48	282 933,45	1 854 785,93
3	21:01:020101:0095	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание «Чувашсоцбанка», расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н. Ленинский, б-р Купца Ефремова, д.3	200,0	252 801,52	45 504,27	298 305,79
-	<b>Итого</b>		-	-	<b>51 555 628,00</b>	<b>9 280 013,04</b>	<b>60 835 641,04</b>

*Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3 по состоянию на 31 октября 2018 г. составляет 51 555 628 (Пятьдесят один миллион пятьсот пятьдесят пять тысяч шестьсот двадцать восемь) рублей без учета НДС.*

## 18. Приложения

### 18.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Внешний вид здания



Подвал



## 1 этаж



## 2 этаж



## 3 этаж



## 18.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

### Сравнительный подход (земельные участки)

Участок 26.6 сот. (промназначения) 245 000 ₽

№ 1002559136, размещено 17 октября в 12:47 (123) (+26)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 987 123-01-15

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Иван  
Частное лицо  
На Avito с июля 2016  
Завершено 2 объявления  
3 объявления пользователя

Адрес: Чувашская Республика, Чебоксары, район Калининский, Калининский район

Реклама  
Офисы в БЦ «Олимпик плаза»  
Собственность, без комиссии.  
БЦ - класс «Б+»! Собственный паркинг! Доступ 24/7.  
Рестораны, магазины и др. в БЦ.  
0 комиссий! Контакты  
Мультиязычно Адрес и телефон Метки

Площадь: 26.6 сот.

Адрес: Чувашская Республика, Чебоксары, район Калининский, Калининский район Скрыть карту

Марий Садковье ст. Марий Садковье ст.

продан земельный участок, хорошее место, 245 т.р за сотку.  
Асфальт вдоль участка, Марийсадское шоссе, рядом АЭС ИРБИТ, авторынок Эверест, Мегастрой, Метро.  
энергочасть, кабельный монтажный, дорожный, газосварный, керамзитовый, базовый, южный, альгешово, мира, автозаправочный, складской, машиностроителей, мэра. Хорошее место для бизнес, производство, офиса, рядом остановка, возможен ОБМЕН. ТОРГ 245000РУБ ЗА 1 СОТКУ.

Участок 20 сот. (промназначения) 6 000 000 Р

№ 117921418, датировано 4 октября в 10:31 3165 (+2)

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

8 902 327-89-10

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

Агентство  
На Авито с октября 2011  
Зависимо 1 объявление

3 объявления пользователя

Самостоятельщик  
Аватар

Адрес:  
Чувашия, Чебоксары, Маршосадское шоссе,  
6Б

Площадь: 20 сот.

Адрес: Чебоксары, р-н Калининский, Маршосадское шоссе, 6Б  
[Скрыть карту](#)

Земельный участок на первой линии оживленной артерии города. Участок прямоугольной формы 70х30 метров. Назначение - объекты придорожного сервиса, предпринимательство - автосервис, автомойка, аэс, аэс, магазин, склад, офис, производство, прочее. Рядом расположены ЮРАТ, МЕТРО, Мегастрой. Удобные подъездные пути, хорошая визуализация с Маршосадского шоссе. Рассмотрю варианты оплаты.

**Готовый арендный бизнес в Москве!**  
Купи помещение с арендатором. Готовый бизнес на надежных арендаторах. Звоните!  
До 50 млн 50-100 млн 100-300 млн

**Аренда офисных помещений в Москве!**  
Офисные помещения площадью от 50м² до 1500м². Бизнес-центр класса B+.

Звоните!  
Заявка на просмотр  
Свободные планы  
О бизнес-центре  
Контакты  
https://avito.ru/immobil... Адрес и телефон Москва

**Продажа придорожного сервиса**  
Земельный участок под придорожный гостиничный комплекс. Проект согласован. Готов под застройку.

0 просм. Актуальность  
Визуализация проекта  
hab-complex.com

← → ↻ 🏠 <https://www.domofond.ru/uchastki/земли-na-prodazhu> 80% 🔍 Поиск

**6 900 000 РУБ.** Земли промназначения, 39 соток на продажу  
 В ипотеку за 77 237 РУБ./мес.

Выбрать ипотеку по программе

Включить автопоиск

Избранное

Связаться с владельцем **8 917 366 02 03**

**Земли промназначения, 39 соток**

Продать участок промышленного назначения 39\*100 м. на территории АО "Текстильмаш". Заезд от кольца Юрия через ворота завода, сразу за постом охраны. Асфальт до участка. Электроснабжение, газ, вода, канализация, центральное отопление на границе участка. Градостроительный план получен. Под застройку разрешено 60% площади = 2 320 м<sup>2</sup>. Этажность не ограничена. Действующие коммуникации, требующих переноса, на участке нет.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Цена: 6 900 000 РУБ.	Площадь: 39 соток
Цена за сотку: 176 923 РУБ.	Дата обновления объявления: 03/10/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 17/11/2015
Тип объекта: Промышль	Номер в каталоге: 137436030

**Расположение**

пр. Машиностроителей, д.1, Калининский, Чебоксары, Чувашия  
 Калининский

Сравнительный подход (единые объекты недвижимости)

← → × 🏠 <https://www.domofond.ru/kommercheskaya/недвижимость-na-prodazhu> 90% 🔍 Поиск

**55 500 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость на продажу  
 В ипотеку за 450 029 РУБ./мес.

Избранное

Получить последние объявления

Показать номер

Написать владельцу объявления

📍 📞 📧

1 из 4

Связаться с владельцем **8 987 676 26 06**

**Коммерческая недвижимость, 2130 м<sup>2</sup>**

Продать 3-х этажное, отдельно стоящее здание торговый дом «Арарат» по ул. 50 лет октября 207А. Каждый этаж по 500 кв.м., подвал 500 кв.м., на 4 этаже административные площади 120 кв.м., 1 лифт, все подыздные пути, парковка, своя газовая котельная, лифт. Земельный участок на котором расположено здание 30 соток, находится в собственности. Полностью сделан ремонт, на данный момент площади сдаются в аренду. при желании можно оставить прежних арендаторов, или "заехать" самим. Возможен торг, варианты обмена.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**СПУТНИК**  
 Размещает объявления: 6 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 78  
 Открыть другие объекты в аренду: 1  
 Всего за 3 месяца: 104

← → × 🏠 <https://www.domofond.ru/commercialnyedvizhimost-na-p> 92% 🔍 Поиск

**55 500 000 РУБ.** **Коммерческая недвижимость на продажу**  
 В ипотеку до 400 000 РУБ. в мес.  
 Чувашская Республика, Чебоксары, улица 50 лет Октября, 20А, Калининский, Чебоксары, Чувашия, Калининский

Включить автопоиск  
 В избранное

Связаться с владельцем **887 676-26-06**

**Коммерческая недвижимость, 2130 м<sup>2</sup>**

Продать 3-х этажное, отдельно стоящее здание торговый дом «Крарат», по ул. 50 лет октября 20А. Каждый этаж по 500 кв.м., подвал 500 кв.м., на 4 этаже административные площади 120 кв.м., 1 линия, все подъездные пути, парковка, своя газовая котельная, лифт. Земельный участок на котором расположено здание 20 соток, находится в собственности. Полностью сдан ремонт, на данный момент площади сдаются в аренду, при желании можно оставить прежних арендаторов, или "зачистить" somma. Возможен торг, варианты обмена.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Цена: 55 500 000 РУБ.	Площадь: 2130 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> : 26 056 РУБ.	Дата обновления объявления: 15/10/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 15/04/2018
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 202487679

**Расположение**

Чувашская Республика, Чебоксары, улица 50 лет Октября, 20А, Калининский, Чебоксары, Чувашия, Калининский

← → 🏠 <https://cheboksary.dan.ru/sale/commercial/195510790/> 92% 🔍 Поиск

25 окт, 13:49 2 просмотра, 1 за год

**Здание, 4 895 м<sup>2</sup>**  
 Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, Московский просп., 38к3 На карте

В избранное 🔍 📄 📍 📏 📑 📧 Показаться



12 фото

Площадь: **4 895 м<sup>2</sup>** Этажность: **4 этажа**

Красивое, современное здание в центральной части города на первой линии Московского проспекта. Общая площадь четырех этажей, в т.ч. подземная - 4895 кв.м. Сдано в эксплуатацию в 2008 г. Конструктивно монолитный каркас с заполнением из пенобетонных блоков. Планировка свободная. Назначение: нежилое здание культурно торгового центра. Давно и успешно работает ТРЦ 7 Холмов, в аренду сдано 80% площадей. Центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, порошковая система пожаротушения, противопожарная система оповещения. Все нормы соблюдены. Требования - выполнены. Центральное водоснабжение и канализация, отопление. Своя ТП 0,4 кВт. Земельный участок 0,75 га в аренде у Мунципалитета. Адекватный собственник (юр. лицо). Цена указана за весь объект со всем имуществом (арендный бизнес) и правом аренды на земельный участок. Аргументированный торг уместен.

**130 000 000 Р**  
 26 558 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменениями цены  
 Включены НДС

ИФО  
 ID 381130  
**+7 927 667-02-07**  
**+7 835 237-87-97**  
 Пожалуйста, помните, что наша это объявление не сайт, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

← → ↻ 🏠 <https://www.domofond.ru/commercialkeyadvizhnost-na-...> 90% 🔍 Поиск

**38 000 000 РУБ.** **Коммерческая недвижимость на продажу**  
 В ипотеку за 308 676 РУБ./мес.  
 Чувашская Республика, Чебоксары, улица Карла Маркса, Ленинский, Чебоксары, Чувашия, Ленинский

★ В избранное  
 📍 Получить последние объявления



1 из 18

AM "Твой дом"  
 Размещен объявлений: 5 лет  
 Открыть другие объекты на продажу: 194  
 Открыть другие объекты в аренду: 12  
 Всего за 3 месяца: 202

📞 Показать номер

✉️ Написать владельцу объявления




Новый торговый центр в г.Бородино  
 Узнать больше

Связаться с владельцем **8 966 349-50-55**

**Коммерческая недвижимость, 1290.1 м²**

Продается отдельно стоящее четырехэтажное здание, рядом с гипермаркетом «Карусель». Первый этаж здания с пристройкой можно использовать как торговое выставочный и складской, второй и третий этажи - офисы, четвертый этаж свободной планировки. У здания три отдельных входных группы, своя парковка за зданием и высокий пешеходный трафик, что может стать отличным преимуществом при развитии Вашего бизнеса!

🔖 Создать заметку 🖨️ Распечатать 📍 Получить позицию 🗨️ Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

← → ✕ 🏠 <https://www.domofond.ru/commercialkeyadvizhnost-na-...> 90% 🔍 Поиск

**38 000 000 РУБ.** **Коммерческая недвижимость на продажу**  
 В ипотеку за 308 676 РУБ./мес.  
 Чувашская Республика, Чебоксары, улица Карла Маркса, Ленинский, Чебоксары, Чувашия, Ленинский

🔔 Включить автопоиск  
 ★ В избранное

Связаться с владельцем **8 966 349-50-55**

**Коммерческая недвижимость, 1290.1 м²**

Продается отдельно стоящее четырехэтажное здание, рядом с гипермаркетом «Карусель». Первый этаж здания с пристройкой можно использовать как торговое выставочный и складской, второй и третий этажи - офисы, четвертый этаж свободной планировки. У здания три отдельных входных группы, своя парковка за зданием и высокий пешеходный трафик, что может стать отличным преимуществом при развитии Вашего бизнеса!

🔖 Создать заметку 🖨️ Распечатать 📍 Получить позицию 🗨️ Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Цена: 38 000 000 РУБ.	Площадь: 1290,1 м²
Цена за м²: 29 455 РУБ.	Дата обновления объявления: 24/10/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 26/07/2018
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 256101270

**Расположение**

Чувашская Республика, Чебоксары, улица Карла Маркса, Ленинский, Чебоксары, Чувашия, Ленинский

● Это предложение ● Положение предложения



<https://cheboksary.dan.ru/sale/commercial/188540712/>

Недвижимость в Чебоксары • Коммерческая • Продажа зданий в Чебоксары • Московский • улица Бондарева  
 23 июл, 11:38 • 38 просмотрев, 0 за сегодня

### Здание, 610 м<sup>2</sup>

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, ул. Бондарева, 13 На карте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [Позвонить](#)



6 фото



Площадь	Этажность	Год постройки
610 м <sup>2</sup>	2 этажа	1870

Продается двухэтажное здание в центре города, общей площадью 610 кв.м., на земельном участке 0,51 га. Находится недалеко от набережной реки Волга, в одном из самых красивых мест города; с панорамным видом на залив Волги, достопримечательности города, такие как Успенская церковь, Троицкий монастырь, длинный пешеходный мост через залив, фонтаны, Красную площадь. Назначение свободное, можно использовать под офис, хостинг, ресторан, торговый, развлекательный центр и т.п. На здание и земельный участок один собственник, документы в порядке, обременения нет.

**21 350 000 Р** ↕  
 35 000 Р за м<sup>2</sup>

ID 16706141  
**+7 987 663-84-73**  
 Пожалуйста, помните, что высылка это объявление не ЦМДН и оставляет открытым путь звонка

[Написать сообщение](#)

<https://www.beboss.ru/ru/cheby/2829146>

ООО «БИБОСС» Объявление VIP

ПРОДАЖА Объявление 24.10.2018, 15:58, ID: 2829146

## Продажа помещения свободного назначения, 1464 м<sup>2</sup>, улица Афанасьева 8

**Площадь: 1464 м<sup>2</sup>**  
 Цена продажи: 35 000 000 руб.  
 Цена: 23 908 руб./м<sup>2</sup>

улица Афанасьева, 8, Чебоксары, Россия




**Контактные данные**  
 +7 (902) 32X-XX-XX  
[Показать телефон](#)

**Описание объекта**  
 Продан здание с арендаторами. Составит из производства и офисов. Общая площадь здания 1464,8 м2; Площадь Земли 2006 м2;

**18.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и  
правоподтверждающих документов, документов технической  
инвентаризации, других документов, устанавливающих  
количественные и качественные характеристики объекта  
оценки**



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 05.07.2016

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 26.05.2016 за №3156  
• Акт приема-передачи от 28.06.2016 к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1533 от 28.06.2016

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - 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 данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 21:01:020101:1105

Объект права: 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.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

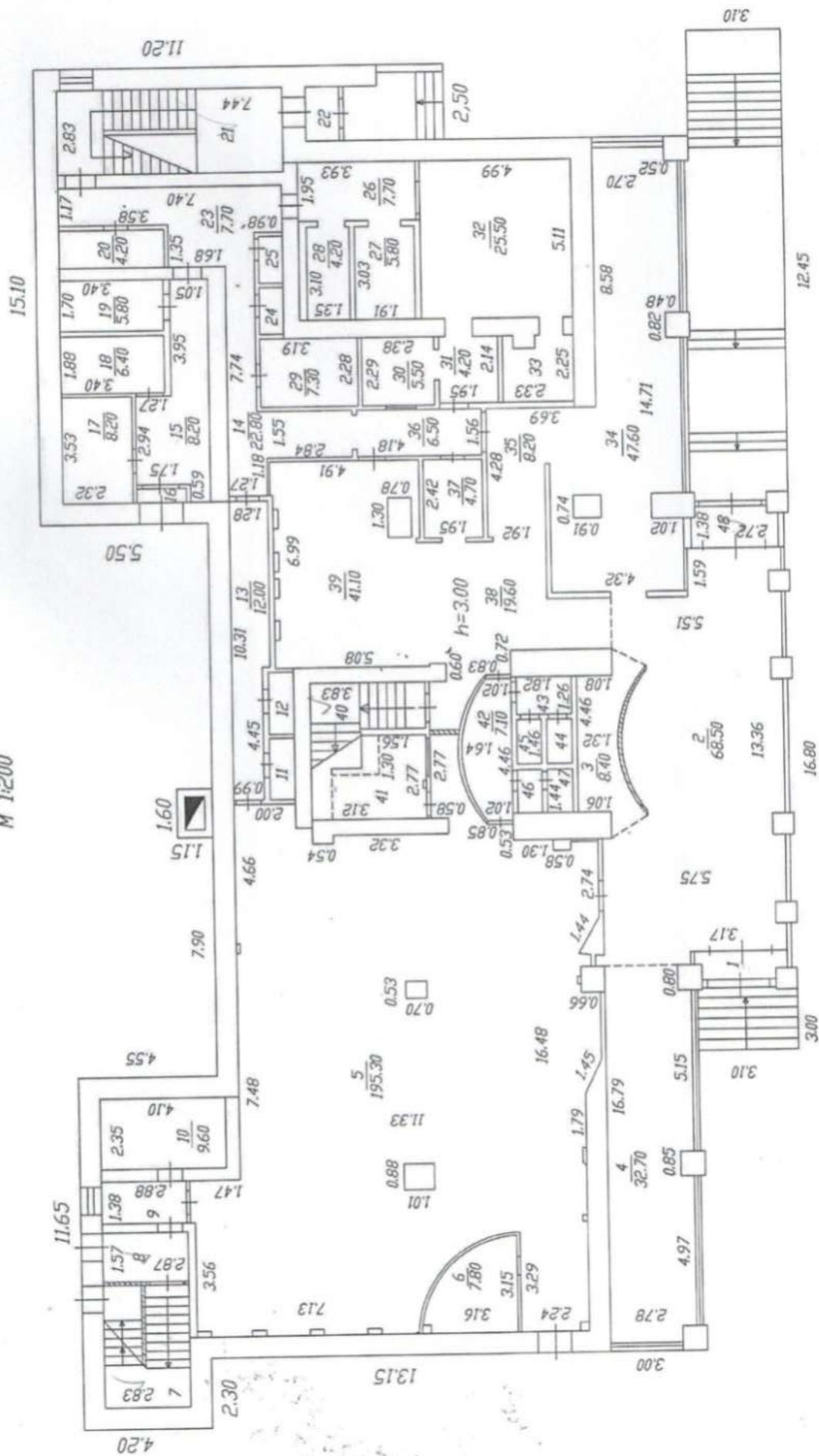
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июля 2016 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/002/2016-7872/2

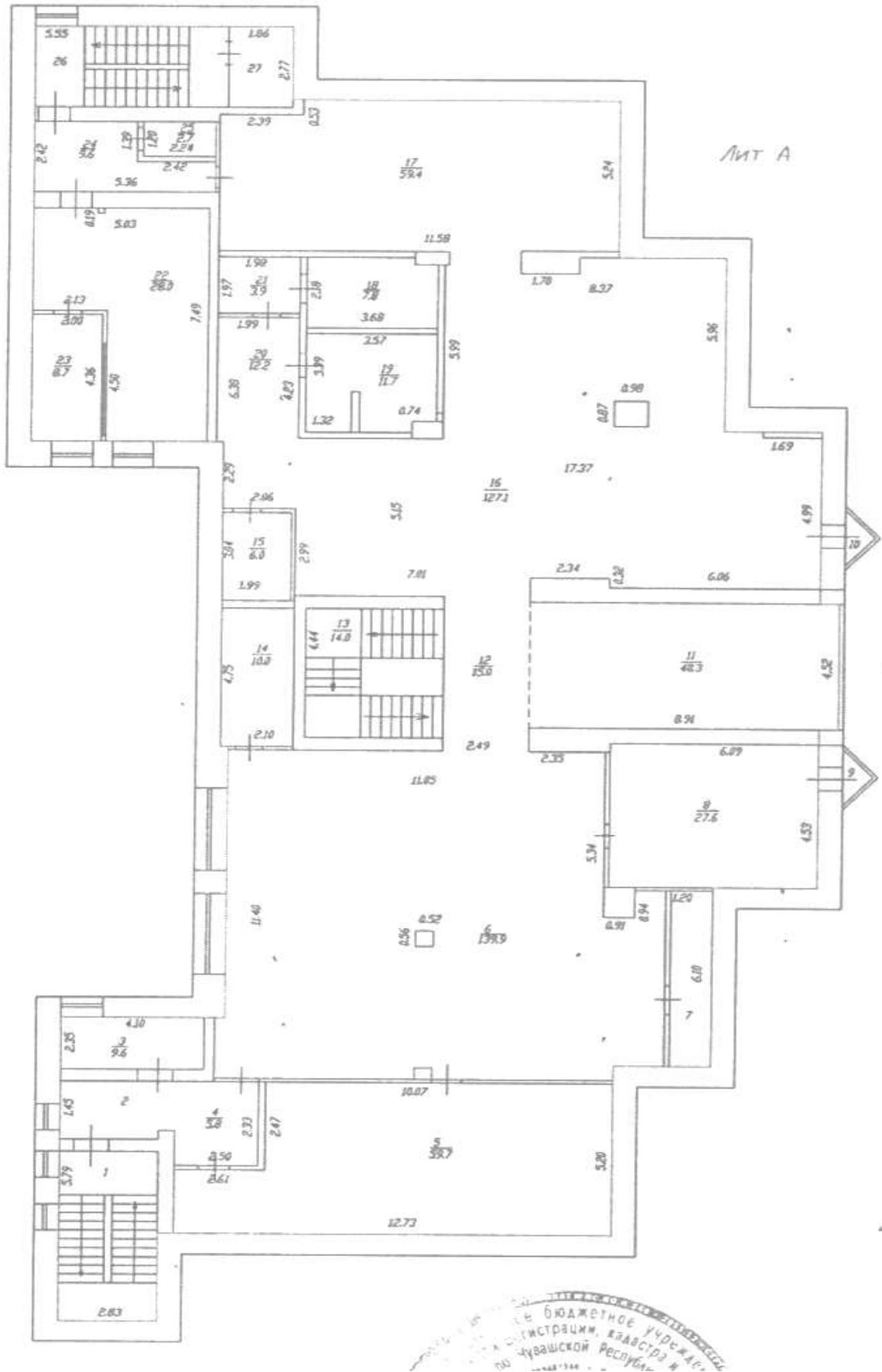
Государственный регистратор



Михайлова М. С.

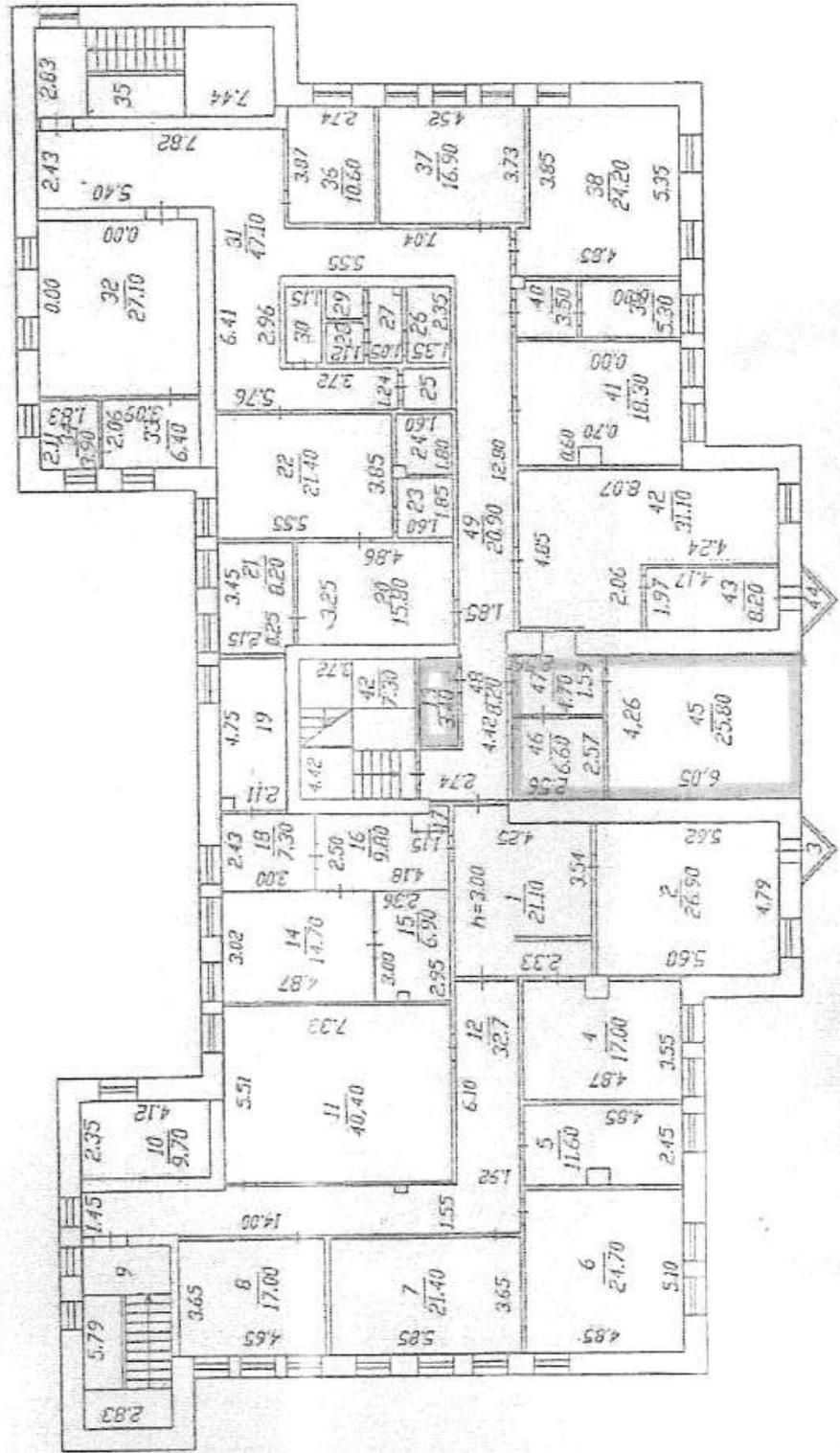
План I этажа литеры А  
бульвар князя Ефремова, 3  
М 1:200





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

План III этажа литеры А  
бульвар князя Ереклево,3  
М 1:200



*завершить*

**ДОГОВОР № 288/548-1**  
аренды земельного участка

г. Чебоксары

« 17 » ноября 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, доверенности)

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 невнесении 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 условиями 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 пересоформлении 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 вернуть 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 25.10.2001г. 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 беспорном 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 (Приложения 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.

02.08.2011

**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 вернуть 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 соглашению 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 «Кадастровая 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  
Горкоммуншества

М.П.

**К.М.Коньков**

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

**Арендатор**  
Директор  
ООО "Вэрба"



**Д.А. Денисов**  
(Ф.И.О.)

Юридический адрес  
ИНН:

г.Чебоксары, бульвар купца Ефремова, 3  
0411081704

Приложение к договору аренды  
земельного участка  
№ : 288/5118-Л  
от 17.11.2011 г.

Расчет размера арендной платы на 2012 год.

1. Арендатор: ООО «Вэрба»
2. ИНН: 0411081704
3. Местонахождение земельного участка: Г. ЧЕБОКСАРЫ, Б. КУПЦА ЕФРЕМОВА, 3
4. Целевое назначение земельного участка: для эксплуатации здания "Чувашиоцбанка"

**5.\* Расчет арендной платы на 2012 год**

- 5.1. Квартал - 02 01 01
- 5.2. Кадастровая стоимость арендуемого земельного участка за 1 кв.м. (7/3.) (К кад.ст.) - 8593.76 руб.
- 5.3. Коэффициент от кадастровой стоимости земельного участка, равный ставке земельного налога, утвержденный решением Чебоксарского городского собрания депутатов, в % (K1) - 1.400
- 5.4. Коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка (K2) - 2.000
- 5.5. Коэффициент, корректирующий доходность местных бюджетов (K3) - 0.3500
- 5.6. Площадь земельного участка (S) - 1508.00 кв.м
- 5.7. Годовой размер арендной платы арендуемого земельного участка (A):  $(A = K \text{ кад.ст.} * K1 * K2 * K3 * S)$ , руб. - 127003.76
6. Размер арендной платы в расчете на 1 день (B) - 347.00  
( $B = A/n$ , где n-количество дней в году)
7. Арендная плата за период с **01.01.2012 г. по 31.12.2012 г.** (C): в сумме **127003.76 руб.** ( $C = B * N$ , где N-количество дней пользования земельным участком в 2012 году подлежит уплате в следующие сроки:

№	Месяц	Количество дней	Сумма оплаты	Срок оплаты
1	Январь	31	10757.00	10.01.2012
2	Февраль	29	10064.76	10.02.2012
3	Март	31	10757.00	10.03.2012
4	Апрель	30	10410.00	10.04.2012
5	Май	31	10757.00	10.05.2012
6	Июнь	30	10410.00	10.06.2012
7	Июль	31	10757.00	10.07.2012
8	Август	31	10757.00	10.08.2012
9	Сентябрь	30	10410.00	10.09.2012
10	Октябрь	31	10757.00	10.10.2012
11	Ноябрь	30	10410.00	10.11.2012
12	Декабрь	31	10757.00	10.12.2012

\* Расчет арендной платы произведен в соответствии с постановлением главы администрации г.Чебоксары от 23.12.2009 N:293

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской Республике – Чувашии

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 08 от октября 2016г. № 21/081/16-313985

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, б-р Куша Ефремова, дом 3							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: Для эксплуатации здания "Чувашскобанк"							
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, № Статия 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

М.П.

И.Н. Александрова

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 2	3	Всего листов: 11
4 План (чертеж, схема) земельного участка					
5 Масштаб: —					
Заместитель директора - главный технолог <small>(подпись, печать)</small>		М.П.	(подпись)		И.Н. Александрова <small>(подпись, печать)</small>

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КПЗ

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:94	2	Лист № 3	3	Всего листов: 11
<b>Сведения о частях земельного участка и обременениях</b>					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	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		
4	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 н/ст «Стрелка» до РП-3, зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 21.01.2.104, КАРТА (ПЛАН) xml-файл № 21/001/14-5831 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 ТП-46 до Чувашинобанка, 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-0,4кВ от РП-3 до ТП-517, зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 21.01.2.607, Землеустроительное дело № 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) № 21/001/16-6966 от 29.07.2016	
9	—	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "МетаПром"		

 Заместитель директора - главный специалист  
(подпись, печать)

М.П.

 И.И. Александров  
(подпись, печать)
[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	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, инициалы)

\_\_\_\_\_  
 М.П.

\_\_\_\_\_  
 И.Н. Александрова  
(подпись, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№80 сентябрь 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 5	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.94/3		

5 Масштаб: —

Заместитель директора - главный технолог  
(подпись, печать)

М.П. (подпись)

И.Н. Александрова  
(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 6	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.94/4		
5	Масштаб: —				

Заместитель директора - главный технолог (подпись, печать) \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ И.Н. Александрова (подпись, печать) \_\_\_\_\_

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:04	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, печать)

М.П.

И.Н. Александрова  
(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№80 сентябрь 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	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, печать)

\_\_\_\_\_  
 М.П.

\_\_\_\_\_  
 И.Н. Александрова  
(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 9	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.947		

5 Масштаб: —

Заместитель директора - главный технолог <small>(подпись, инициалы)</small>	М.П. <small>(подпись)</small>	И.Н. Александрова <small>(подпись, фамилия)</small>
--	----------------------------------	--

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

08 сентября 2016г. № 21/01/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 10	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.04/8		

5 Масштаб: \_\_\_\_\_

Заместитель директора - главный технолог  
(подпись, печать)      М.П.      (подпись)      И.Н. Александрова  
(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

08 сентября 2016г. № 21/01/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	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, печать)

М.П.

И.Н. Александрова  
(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашии»  
(Федеральное государственное бюджетное учреждение «Росреестр»)

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:	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): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание "Чувашсбонбанк". Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на восток.					
10	Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Куша Ефремова, дом 3					
11	Категория земель: Земли населенных пунктов					
12	Разрешенное использование: Для эксплуатации здания "Чувашсбонбанк"					
13	Площадь: 200 +/- кв. м					
14	Кадастровая стоимость: 1481294 руб.					
Сведения о правах:						
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование	Собственность, № Слптя 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  
(подпись, печать)

М.П.

Н.Н. Александрова  
(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КПЗ

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/001/16-313979

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, инициалы)

М.П.

И.Н. Александрова  
(подпись, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КПЗ

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/01/16-313979

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 (кв.м)	Характеристика части	
4	1	2	3	4	
	1	2	144	Новые ограничения (обременения) прав	
	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 (памятников 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 жасной, 1930 г." режима использования земель и градостроительного регламента в границах данной зоны, Охранная зона объекта культурного наследия регионального (республиканского) значения "Дом жасной, 1930 г.", зона с особыми условиями использования территорий, № -, 21.01.2.77, КАРТА (ПЛАН) архива № 21/001/14-3468 от 18.07.2014	
	3	—	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "МегаПром"	
Заместитель директора - главный технолог		М.П.		Н.Н. Александрова	

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№88 сентябрь 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, печать)      М.П.      \_\_\_\_\_ (подпись)      \_\_\_\_\_ И.Н. Александрова (подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 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, печать) \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ И.Н. Александрова (подпись, печать) \_\_\_\_\_

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 08.09.2016

**18.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

		Форма № <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P 5 7 0 0 1</span>																					
<b>Федеральная налоговая служба</b>																							
<h2 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h2>																							
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																							
<b>ООО "ЦЭС"</b> (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;">23</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 30px; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>		<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">9</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
<b>за основным государственным регистрационным номером</b>																							
Дата внесения записи <u>09</u> <u>декабря</u> <u>2002</u> (дата) (месяц прописью) (год)																							
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2">                 П. Н. Кулагина                  (подпись, ФИО)             </td> </tr> </table>				П. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																		
																							
П. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2">                 МП                  серия 77 №015862742             </td> </tr> </table>					МП серия 77 №015862742																		
																							
МП серия 77 №015862742																							



**ПОЛИС № 022-073-001321/17**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001321/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.</li> </ol>

**Страховщик:**  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

(Потапова Е.Ю.)  
М.П.  
«13» октября 2017г.

**Страхователь:**  
ООО «Центр экспертизы собственности»  
Генеральный директор на основании Устава

(Стрижак Е.Ю.)  
М.П.  
«13» октября 2017г.

**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков  
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, стр.1, офис 13  
тел.: 8 (495) 788-14-00  
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА  
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

(Ф.И.О. заказчика или иного заинтересованного лица)

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. члена)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 2013 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(сведения о присоединении права осуществления оценочной деятельности)

(иные дополнительные документы, сведения, собранные в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения  
предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент  
СРО «СИБИРЬ»

(подпись)





**ПОЛИС № 022-073-002718/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-002718/18 от 15.08.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Рубченко Александр Николаевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, наличным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «15» августа 2018 г. по «14» августа 2019 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.  
  
 (Поталова Е.Ю.)  
 М.П.  
 15 августа 2018г.

Страхователь:  
**Рубченко Александр Николаевич**  
 \_\_\_\_\_ (Рубченко А.Н.)  
 «15» августа 2018г.

