



REGAL CONSULTING

ОТЧЕТ № 038-ДО/22/7/2 от 29.04.2022 г.

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

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

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	6
<i>1.1. Задание на оценку.....</i>	<i>6</i>
<i>1.2. Применяемые стандарты оценки</i>	<i>7</i>
<i>1.3. Допущения и ограничительные условия</i>	<i>7</i>
<i>1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов.....</i>	<i>10</i>
<i>1.5. Основные факты и выводы.....</i>	<i>11</i>
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
<i>2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>13</i>
<i>2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объектов оценки данных с указанием источников их получения.....</i>	<i>13</i>
<i>2.3. Осмотр Объектов оценки.....</i>	<i>14</i>
<i>2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки.....</i>	<i>18</i>
<i>2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....</i>	<i>20</i>
3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	28
<i>3.1. Терминология, основные понятия</i>	<i>28</i>
<i>3.2. Основные этапы оценки</i>	<i>29</i>
<i>3.3. Методы оценки.....</i>	<i>30</i>
<i>3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода.....</i>	<i>34</i>
<i>3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода.....</i>	<i>35</i>
<i>3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода.....</i>	<i>36</i>
<i>3.7. Методика оценки земельных участков.....</i>	<i>37</i>
<i>3.8. Выбор подходов к оценке.....</i>	<i>44</i>
<i>3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества.....</i>	<i>46</i>
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	49
<i>4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.....</i>	<i>49</i>
<i>4.2. Макроэкономический обзор РФ.....</i>	<i>49</i>
<i>4.3. Санкции в отношении РФ в феврале – марте 2022 г.</i>	<i>64</i>
<i>4.4. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации</i>	<i>68</i>
<i>4.5. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-феврале 2022 г.</i>	<i>69</i>
<i>4.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	<i>71</i>
<i>4.7. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары.....</i>	<i>71</i>
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	73
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	82
7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	93
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	99

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	101
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА	122
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА.....	128

Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

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

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



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «14» августа 2020 года №038-ДО/20 и Заданием на оценку №006 от 29.04.2022 года компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4. в том числе подземных: 1, общей площадью 2 510,5 кв.м., расположенное по зданию: Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер 21:01:020101:1105;
2. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1 308,0 кв.м, адрес: Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер: 21:01:020101:0094;
3. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв.м, адрес (местоположение относительно ориентира), адрес ориентира: Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание «Чувашсоцбанка». расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н. Ленинский, б-р Купца Ефремова. д. 3. Кадастровый номер: 21:01:020101:0095.

Оценка имущественных прав на указанный объект была произведена по состоянию на 29.04.2022 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 29.04.2022 г. по 29.04.2022 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее Сопроводительное письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет. Отчет об оценке содержит описание оцениваемых активов, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения справедливой стоимости, описание этапов проведенной оценки, обоснование полученных результатов. Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся допущений и ограничений и только для указанных в Отчете целей.

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

Справедливая стоимость Объектов оценки составляет:

43 845 000 (сорок три миллиона восемьсот сорок пять тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4. в том числе подземных: 1, общей площадью 2 510,5 кв.м., расположенное по зданию: Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер 21:01:020101:1105.	41 311 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1 308,0 кв.м, адрес: Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер: 21:01:020101:0094.	2 198 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв.м, адрес (местоположение относительно ориентира), адрес ориентира: Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание «Чувашсоцбанка». расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н. Ленинский, б-р Купца Ефремова. д. 3. Кадастровый номер: 21:01:020101:0095.	336 000

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РИГАЛ Консалтинг»



О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей)¹:

1. Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4. в том числе подземных: 1, общей площадью 2 510,5 кв.м., расположенное по зданию: Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер 21:01:020101:1105;

2. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1 308,0 кв.м, адрес: Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер: 21:01:020101:0094;

3. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв.м, адрес (местоположение относительно ориентира), адрес ориентира: Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание «Чувашсоцбанка». расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н. Ленинский, б-р Купца Ефремова. д. 3. Кадастровый номер: 21:01:020101:0095.

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

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Право общей долевой собственности (см. раздел 2.5.1 настоящего Отчета).
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	см. Раздел 2.5.1 настоящего Отчета.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	29.04.2022 г.
Срок проведения оценки:	29.04.2022 г. - 29.04.2022 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. Раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

¹ Пункты 3.12, 3.13, 3.14 в Задании на оценку № 007 от 29.04.2022 г. к Договору № 038-ДО/20 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от 14 августа 2020 года. В дальнейшем в рамках настоящего Отчета Объекты оценки, расположенные по адресу: Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3, нумеруются по порядку: 1, 2, 3.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

1.3. Допущения и ограничительные условия

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

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

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

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

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

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

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

	<p>оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки. Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.</p>
Оценщик²:	<p>Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г. Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №028325-1 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №028326-2 от 18 августа 2021 г., срок действия до 18 августа 2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №022559-3 от 25 июня 2021 г., срок действия до 25 июня 2024 г. Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя. Степень участия в оценке: - сбор информации об Объекте оценки; - анализ рынка Объекта оценки; - расчет стоимости Объекта оценки; - формирование Отчёта об оценке.</p>
Сведения о страховом полисе Оценщика:	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-069922/21 от 28 июля 2021 года. Срок действия с 20 августа 2021 года по 19 августа 2022 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.</p>
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	<p>В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.</p>

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:

Договор об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «14» августа 2020 года №038-ДО/20 и Задание на оценку №006 от 29.04.2022 г.

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

**Общая информация, идентифицирующая
Объект оценки:**

1. Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей:
4. в том числе подземных: 1, общей площадью 2 510,5 кв.м.,
расположенное по зданию: Российская Федерация. Чувашская
Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3.
Кадастровый номер 21:01:020101:1105;

2. Право аренды земельного участка, категория земель: земли
населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации
здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1 308,0 кв.м, адрес:
Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г.
Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер:
21:01:020101:0094;

3. Право аренды земельного участка, категория земель: земли
населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации
здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв.м, адрес
(местоположение относительно ориентира), адрес ориентира: Участок
находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира
здание «Чувашсоцбанка». расположенного за пределами земельного
участка, адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г.
Чебоксары, р-н. Ленинский, б-р Купца Ефремова. д. 3. Кадастровый
номер: 21:01:020101:0095.

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

**Результат справедливой стоимости,
полученный при применении
сравнительного подхода (без учета НДС)
для Объекта оценки:** 57 717 000 (пятьдесят семь миллионов семьсот семнадцать тысяч)
рублей.
Пообъектные результаты см. в Разделе 7, Таблица №7.4.

**Результат справедливой стоимости,
полученный при применении затратного
подхода (без учета НДС) для Объекта
оценки:** Обоснованно не применялся (см. Раздел 3.8. настоящего Отчета).

**Результат справедливой стоимости,
полученный при применении доходного
подхода (без учета НДС) для Объекта
оценки:** 29 974 000 (двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят четыре
тысячи) рублей.
Пообъектные результаты см. в Разделе 7, Таблица №7.4.

**Итоговая величина справедливой
стоимости объекта оценки (без учета
НДС):** 43 845 000 (сорок три миллиона восемьсот сорок пять тысяч)
рублей.
Пообъектные результаты см. в Разделе 8, Таблица №8.1.

**Ограничения и пределы применения
полученной итоговой стоимости:** Результат оценки достоверен только для предполагаемого
использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений,
приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.

Номер и дата составления Отчета: №038-ДО/22/7/2 от 29.04.2021 г

Оценщик

О.В. Садовский

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объектов оценки

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

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

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

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

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

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

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

Научная литература:

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

Информационные Интернет-ресурсы:

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

2.3. Осмотр Объектов оценки

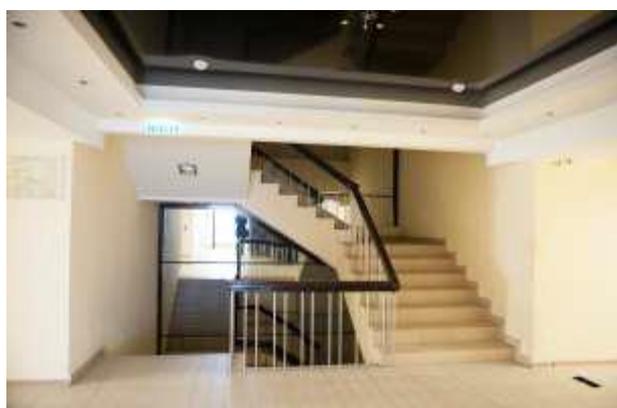
В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объектов оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости, при условии актуальности предоставленных данных.

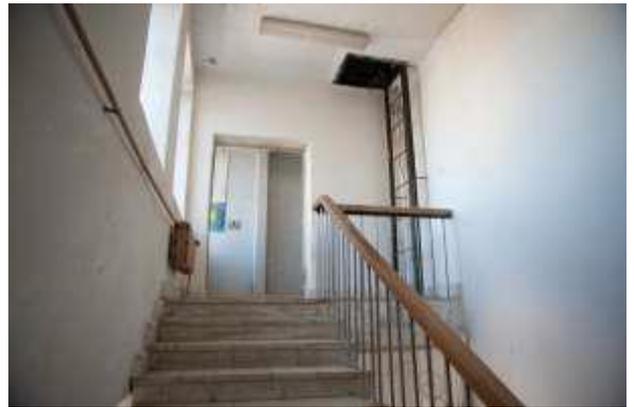
Фотографии Объектов оценки Общий вид здания



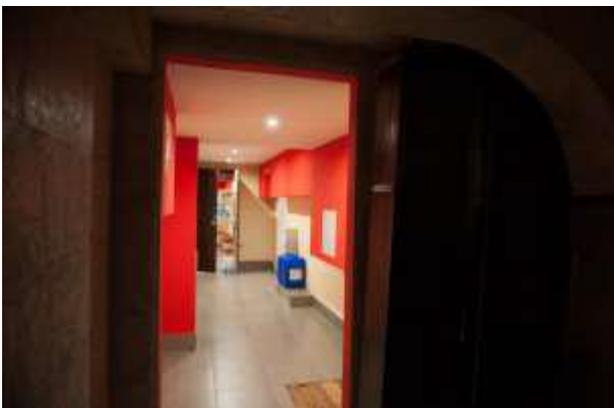
Внутренние помещения

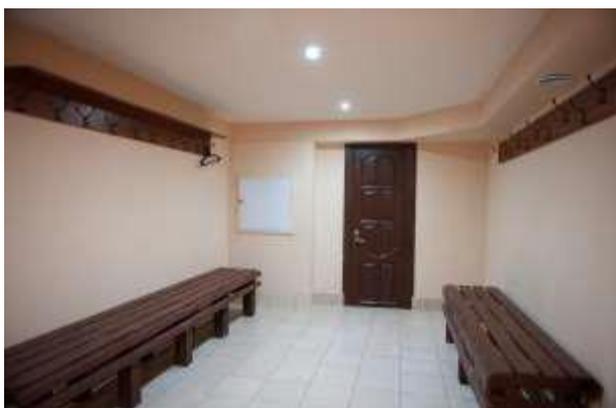






Подвал





2.4. Характеристика имущественных прав на Объекты оценки

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

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

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

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

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

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

Источник: данные Заказчика

2.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.»

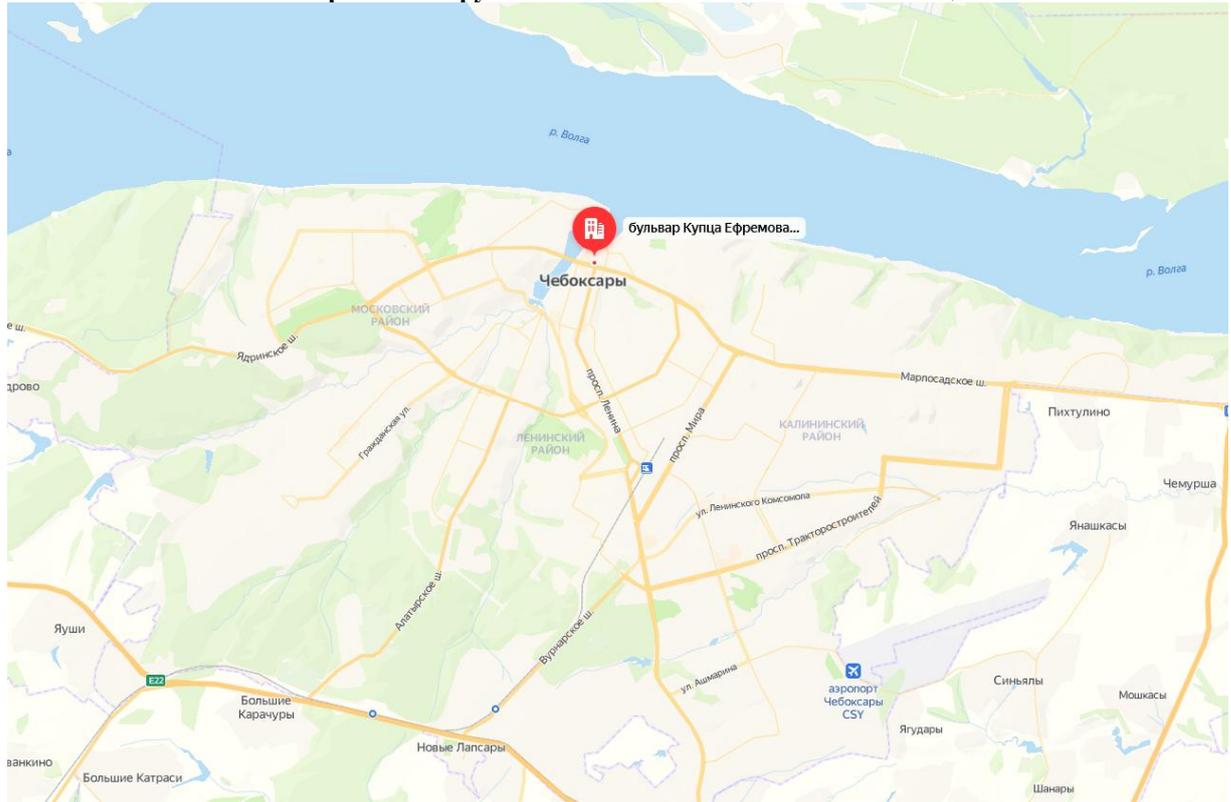
Реквизиты правоудостоверяющих документов приведены в Таблице 2.1. настоящего Отчета, копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету. Оценка осуществляется без учета существующего обременения – доверительное управление, а также на предположении об отсутствии прав третьих лиц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

2.5.2. Анализ местоположения Объектов оценки

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

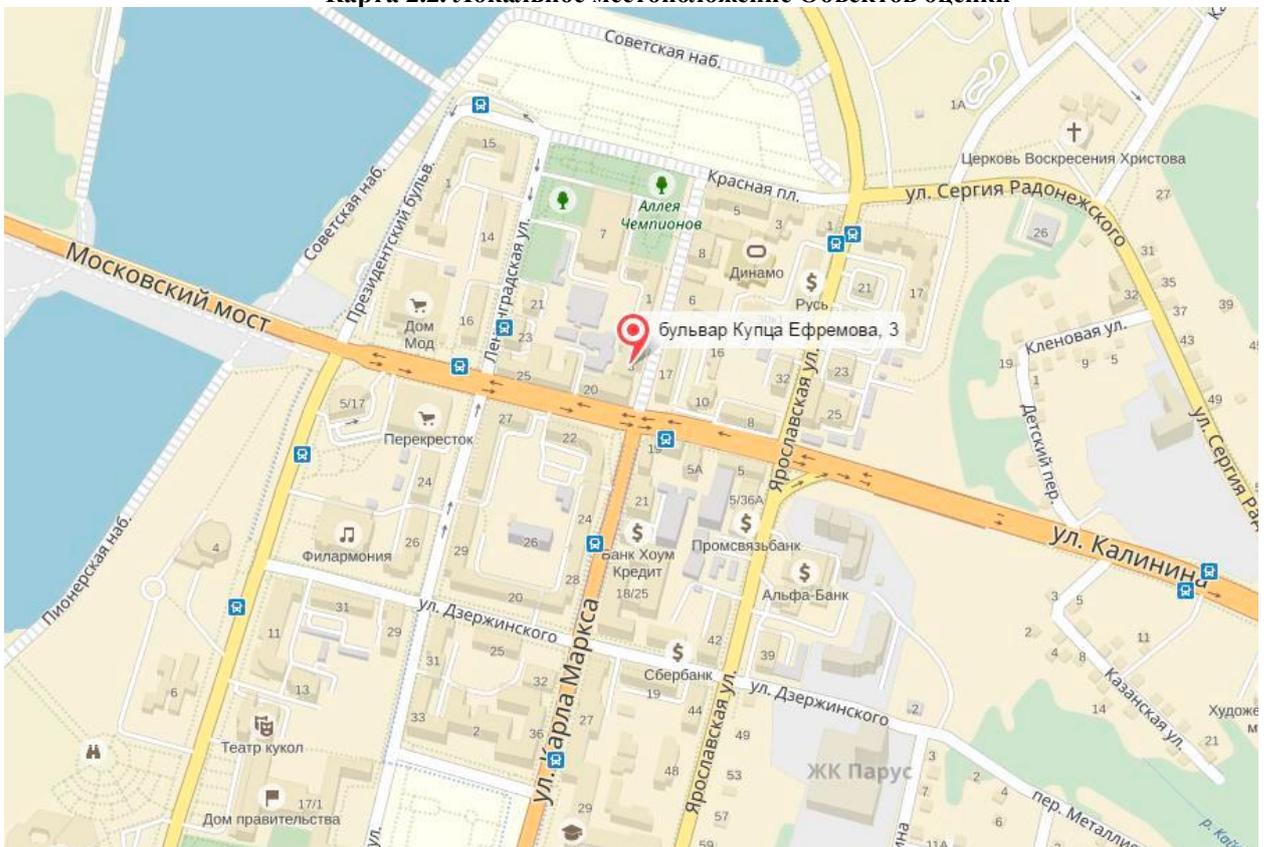
Укрупненное местоположение, Объектов оценки представлено на картах ниже.

Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Карта 2.2. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

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

Географическое положение

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

Административное деление

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

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

Промышленность

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

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

Транспорт

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

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

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

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

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

Положительные характеристики местоположения:

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

Отрицательные характеристики местоположения

Явных отрицательных характеристик в окружении Объектов оценки не выявлено.

Выводы:

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

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

Характеристики Объектов оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.2. Физические характеристики Объектов оценки

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

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

Источник: данные Заказчика

Фотографии оцениваемых объектов приведены в разделе 2.3. Отчета.

2.5.3. Информация об износе и устаревании

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

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

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

Таблица 2.3. Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.5. Информация о текущем использовании Объектов оценки

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

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

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

3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

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

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

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

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

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

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

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

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

- (а) состояние и местонахождение актива; и

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

⁴ Международный стандарт финансовой отчетности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

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

3.3. Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости

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

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

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

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

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

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

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

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

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

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

Рыночный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

Затратный подход

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

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

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

В соответствии с п. 18 ФСО №1 затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО №1).

Доходный подход

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

(а) методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться доходный подход. В соответствии с п. 15 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО №1).

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

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

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

3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

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

3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода

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

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

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

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

3.7. Методика оценки земельных участков

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

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

Таблица 3.1. Методы оценки земельных участков

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

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

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

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

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

3.7.1. Метод сравнения продаж

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

Алгоритм расчета:

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

Более подробное описание метода приведено ниже.

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

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

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.2. Метод выделения

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

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

Алгоритм расчета:

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

3.7.3. Метод распределения

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

Алгоритм расчета:

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

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

3.7.4. Метод остатка

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

Алгоритм расчета:

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

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

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

3.7.5. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.6. Метод предполагаемого использования

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

Алгоритм расчета:

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

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

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

r – ставка дисконтирования, доли ед.;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.

3.8. Выбор подходов к оценке

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

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

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.8.1. Сравнительный подход

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

Согласно ФСО №1 (п. 13) – «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

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

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

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

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

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

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

3.8.2. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8.3. Затратный подход

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

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

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

3.9. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

4.2. Макроэкономический обзор РФ⁵

Существенные внешние факторы

В настоящее время **отмечается замедление роста мировой экономики** после активного возобновления роста вслед за спадом, вызванным пандемией. После активного возобновления роста во второй половине 2020 года темпы восстановления мировой экономики снизились в первом полугодии 2021 года на фоне новых вспышек COVID-19.

Несмотря на очень хороший прогресс в вакцинации населения в развитых экономиках и многих крупных странах EMDE, рост мировой экономики еще больше замедлился в третьем квартале, поскольку резкий экономический спад в США и Китае с лихвой компенсировал уверенный рост в еврозоне.

Замедление роста мировой экономики, наблюдающееся в последнее время, во многом отражает сохранение проблем с поставками, включая дефицит электроэнергии в Китае, который создал серьезную угрозу для мирового промышленного производства.

Данные ежемесячной статистики указывают на то, что в начале IV квартала 2021 года уровень глобальной экономической активности стабилизировался, однако нарастающая волна коронавируса в Европе, которая отмечается в течение нескольких последних недель, может негативно сказаться на росте экономики в 2022 году

В 2021 году **темпы восстановления международной торговли стабилизировались**, поскольку потрясения, вызванные пандемией, продолжают оказывать негативное влияние на глобальную экономическую активность, особенно на экономику США и Китая. Чередование периодов закрытия и повторного открытия экономик в разных регионах в сочетании с заторами в портах и перебоями в грузовых автомобильных перевозках привели к возникновению серьезных проблем в работе глобальных производственно-сбытовых цепочек и длительным задержкам в доставке товаров от поставщиков.

Снижение индекса новых экспортных заказов индекса PMI в обрабатывающих отраслях указывает на дальнейшее замедление роста международной торговли товарами в конце 2021 года. Торговля услугами все еще не вышла на уровень, отмечавшийся до начала пандемии, а ее восстановление сдерживает сохраняющаяся слабая активность в сфере туризма. Количество

⁵ Доклад об экономике России, выпуск №46, декабрь 2021,
<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099100111302157406/pdf/P177562047516f01709b360c30dafa5850d.pdf>

прибытий иностранных туристов в июле 2021 года (пик отпусков) было почти на 70% ниже показателей 2019 года и, вероятно, будет оставаться на низком уровне, пока продолжается распространение вируса (UNWTO 2021).

Глобальная потребительская инфляция неуклонно ускорялась в течение 2021 года и в октябре достигла 4,9% к аналогичному периоду прошлого года, что на 1,9 процентного пункта выше уровня, зарегистрированного накануне пандемии в январе 2020 года и на 3,3 процентного пункта выше, чем в январе 2021 года. Ускорение инфляции происходило во всех регионах и по всем компонентам, что стало отражением динамичного роста мирового спроса на товары в сочетании с резким скачком цен на энергоносители и продовольствие, а также ухудшением глобальной ситуации с поставками.

Инфляция превысила целевые ориентиры центральных банков многих стран, особенно стран EMDE Европы и Центральной Азии (ЕЦА). В качестве ответной меры центральные банки примерно 25 стран повысили ключевые ставки в течение 2021 года, причем в подавляющем большинстве случаев это были страны EMDE.

Индексы закупочных и отпускных цен глобального композитного индекса PMI указывают на дальнейшее повышение инфляционного давления, особенно в условиях резкого роста цен на сырье.

Рисунок 4.1

Рисунок 1-7. Во многих экономиках, особенно в странах ЕЦА, отмечается рост инфляционного давления

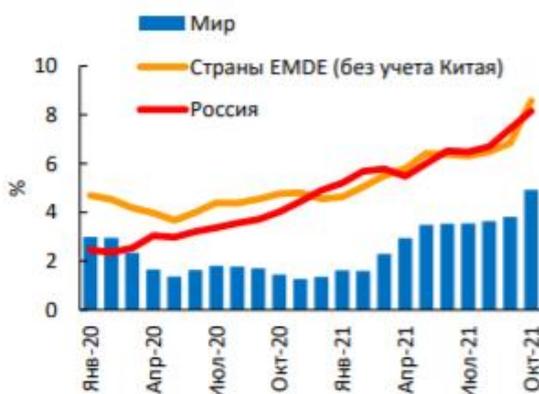
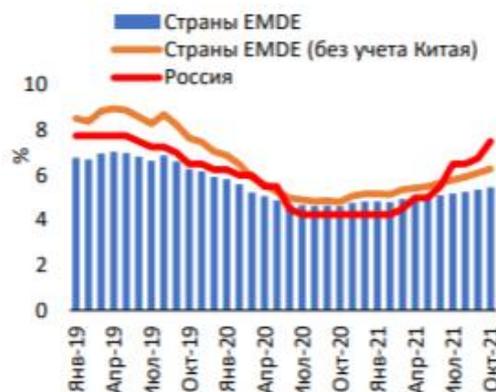


Рисунок 1-8. В ответ на превышение целевого ориентира по инфляции страны, в частности, Россия, повысили ключевые ставки



Источники: Haver Analytics; Всемирный банк.

Примечание. На рисунке показано годовое изменение индекса потребительских цен в процентах. Совокупные показатели рассчитываются с использованием в качестве весов реального ВВП (в долларах США) с учетом цен и рыночных обменных курсов 2019 года. В состав выборки входят 34 развитые экономики и 73 страны EMDE.

В течение последних месяцев ситуация с условиями кредитования на мировых рынках не менялась. В развитых экономиках условия кредитования смягчились, а курсы акций взлетели до рекордных отметок, чему способствовали высокие доходы корпораций. Несмотря на ускорение инфляции и тот факт, что в ноябре Федеральная резервная система начала сокращать объем

выкупа активов, доходность 10-летних государственных облигаций США повысилась лишь незначительно, особенно по сравнению с резким ростом доходности, который произошел в 2013 году.

В отличие от этого, в странах EMDE в течение нескольких последних месяцев наблюдалось ужесточение условий кредитования, обусловленное экономическим спадом в результате пандемии, страновыми рисками, а в самое последнее время – повсеместным повышением ключевых ставок с целью сдерживания инфляции, превысившей целевые ориентиры.

С середины 2021 года наблюдается расширение кредитных спредов по государственным облигациям стран EMDE, которые достигли самого высокого уровня за весь период с начала марта.

В третьем квартале 2021 года **отмечалось дальнейшее повышение цен на энергоносители**, в основном за счет цен на природный газ и уголь. Цены на неэнергетические товары стабилизировались, но на высоком уровне. Цены на сельскохозяйственную продукцию, удобрения и драгоценные металлы выше допандемических показателей примерно на треть, а цены на металлы – примерно на 50%.

Цены на нефть выросли в третьем квартале 2021 года на 7% и продолжили рост в четвертом квартале 2021 года, достигнув к концу октября максимальной отметки за последние семь лет (86 долларов США за баррель). Росту цен способствовали восстановление мирового спроса, перебои с поставками из-за погодных условий и ограничения на добычу нефти, введенные странами ОПЕК и их партнерами (ОПЕК+). Недавний скачок цен на природный газ и уголь также подстегнул рост спроса на нефть как на альтернативный источник энергии для выработки электричества и тепла. В настоящее время спрос на нефть в странах-членах ОЭСР и в странах, не являющихся членами ОЭСР (без учета Китая), примерно на 5% ниже допандемических уровней, а в Китае он примерно на 10% выше уровня, зарегистрированного накануне пандемии. Что касается предложения, то в августе-сентябре мировой объем добычи нефти немного сократился после того, как в июле достиг максимальной отметки за весь период с начала пандемии. Это сокращение было связано, главным образом, с перебоями в поставках из-за погодных условий (в частности, урагана «Ида»), планово-профилактическим ремонтом оборудования и другими факторами, ограничившими добычу нефти. Несмотря на то, что в июле 2021 года участники альянса ОПЕК+ договорились о постепенном увеличении ежемесячных объемов добычи на 0,4 млн баррелей, начиная с августа, в августе и сентябре объем добычи был ниже целевых показателей почти на 1 млн баррелей в сутки. В Нигерии и Анголе уровень добычи оказался ниже запланированного из-за операционных проблем и вялой инвестиционной активности, а в Казахстане объем добычи сократился из-за ремонтно-профилактических работ. С другой стороны, добыча нефти в России увеличилась в третьем квартале 2021 года почти на 1%, что немного выше российского целевого показателя. Что касается производителей нефти, не являющихся участниками соглашения ОПЕК+, то в США добыча сократилась в сентябре на 4% (месяц к месяцу) вследствие перебоев с поставками из-за урагана «Ида».

Цены на природный газ и уголь резко подскочили в третьем квартале 2021 года и продолжили рост в октябре, причем большинство ценовых маркеров обновили свои исторические максимумы. Такое повышение цен отчасти отражает начавшееся восстановление спроса на энергоресурсы (прежде всего, в Китае и Индии) для генерирования электроэнергии и нужд промышленного производства. Кроме того, на цены сильно повлияли потрясения, связанные с погодными условиями. В Бразилии, Китае и США из-за засухи сократилось производство гидроэнергии, что увеличило потребность в угле и природном газе как альтернативных источниках энергии. В то же время наводнения в Китае и Индонезии вызвали перебои с поставками угля, а ураган «Ида» привел к сокращению добычи природного газа в США. Это привело к сокращению запасов природного газа в газохранилищах, особенно в Европе. Однако в ноябре цены на природный газ и уголь снизились в связи с ростом добычи угля в Китае, а недавно Россия, крупнейший мировой экспортер газа, объявила о том, что планирует начать закачку газа в европейские газохранилища. В целом, рынки природного газа и угля становятся все более интегрированными благодаря расширению использования сжиженного природного газа (СПГ) (World Bank 2021). Раньше рынки природного газа и угля отличались довольно высокой степенью региональной сегментации, поскольку поставка природного газа в основном осуществлялась по трубопроводам, а уголь занимает при транспортировке большой объем, и его дорого перевозить на большие расстояния. С учетом того, что СПГ все чаще транспортируется по всему миру, дефицит одного вида топлива в одном из регионов ускоряет повышение мировых цен на этот вид топлива и приводит к росту спроса (и, следовательно, цен) на другие товары (в частности, на природный газ). Раньше колебания цен не оказывали столь значительного воздействия на цены других видов продукции.

Цены на неэнергетические ресурсы стабилизировались в третьем квартале 2021 года, хотя между различными видами сырья отмечались значительные расхождения. В течение квартала цены на металлы, в целом, не изменились, но при этом железная руда резко подешевела на 17%, а большинство цветных металлов подорожали. Падение цен на железную руду было, в основном, связано с заявлением Китая о предстоящем сокращении производства стали в текущем году. В то же время алюминий и цинк подорожали в результате повышения цен на энергоносители, причем некоторые компании сократили производство этих металлов. Цены на сельскохозяйственную продукцию стабилизировались в третьем квартале 2021 года после значительного повышения в начале года; при этом рост цен на напитки компенсировал падение цен на некоторые виды продовольственных товаров, включая пшеницу, которая является основной статьей сельскохозяйственного экспорта России. Однако впоследствии цены на пшеницу выросли из-за ухудшения прогнозов урожая пшеницы ввиду неблагоприятных погодных условий. Цены на удобрения повысились в третьем квартале 2021 года на 20%, что было во многом обусловлено ростом цен на природный газ и уголь (один из основных видов материально-технических ресурсов при производстве удобрений); при этом из-за высокой стоимости материально-технических ресурсов некоторые заводы закрылись.

ВВП, динамика производства

Во втором квартале 2021 года рост ВВП ускорился до 3,5% (квартал к кварталу с учетом сезонности). Рост экономики был достаточно значительным для того, чтобы уровень квартальной экономической активности превысил уровни, зарегистрированные в 2019 году. Локомотивами роста были активное потребление домохозяйств и инвестиционная активность со стороны спроса.

В разрезе отраслей ускорение роста опиралось на сферу услуг – в частности, розничную торговлю и транспорт. В строительной отрасли, где оживлению активности способствовали государственные программы льготного кредитования, а также меры прямой поддержки. Практически все сектора экономики превысили свои допандемические показатели, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей: в добывающей промышленности объем добычи ограничивало соглашение ОПЕК+, а рост сельскохозяйственного производства ограничили неблагоприятные погодные условия.

Предварительные данные о росте ВВП в третьем квартале свидетельствуют о том, что темпы роста снизились, а уровень экономической активности не изменился или немного снизился.

Рисунок 4.2

Рисунок 1-14. Рост ВВП ускорился во втором квартале 2021 года

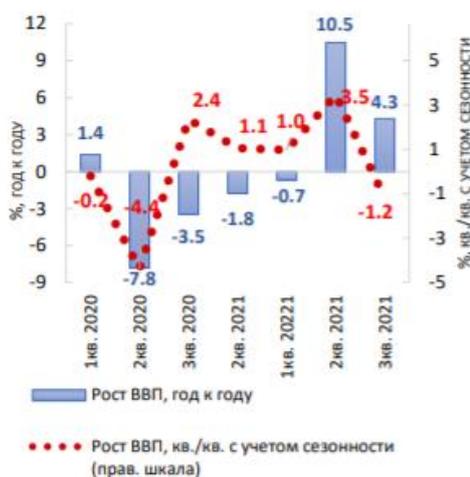
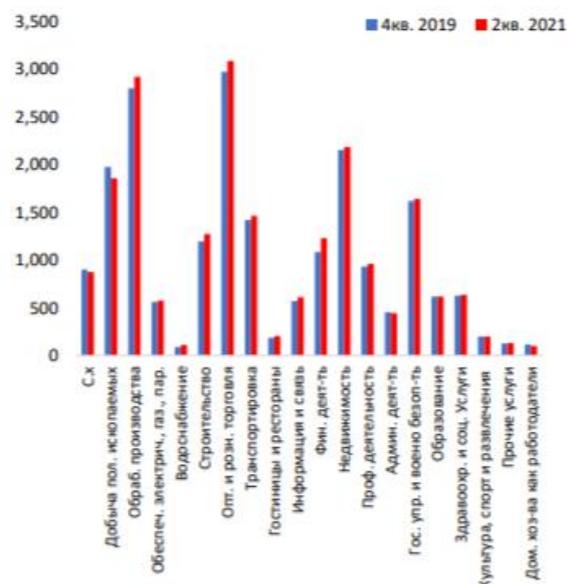


Рисунок 1-15. Объем производства превысил допандемический уровень практически во всех несырьевых секторах экономики



Источник: Росстат.

Ограничения, действовавшие в России в первой половине 2021 года, были гораздо менее строгими, чем, в среднем, в странах EMDE и развитых экономиках. После смягчения ограничений рост мобильности привел к тому, что население вернулось к обычным потребительским привычкам, а предприятия возобновили обычный режим работы. Показатели мобильности указывают на рост числа посещений объектов розничной торговли, остановок общественного транспорта и мест работы, которое в этот период достигло или даже превысило уровень обычного года.

Во втором квартале 2021 года потребление домохозяйств выросло более чем на 9% по сравнению с предыдущим кварталом (квартал к кварталу с учетом сезонности). Этот рост расходов отражал реализацию отложенного спроса, накопившегося за время действия ковидных ограничений. Внутренние сбережения, составлявшие аномально высокую долю ВВП во втором квартале 2020 года, резко сократились во втором квартале 2021 года, поскольку накопленные средства были потрачены. Кроме того, потребительский спрос поддерживали дешевые кредиты – с начала 2021 года до настоящего времени темпы ежемесячного реального роста кредитования физических лиц практически удвоились – а также улучшение конъюнктуры рынка труда. Поскольку во многих регионах по-прежнему действуют ограничения и зарубежные поездки являются дорогостоящими, расходы российских туристов все больше перенаправляются в российскую экономику.

Показатель валового накопления основного капитала продемонстрировал во втором квартале текущего года уверенный рост в размере 6,6% (квартал к кварталу с учетом сезонности), а его вклад в общий рост экономики увеличился на 1,5 процентных пункта. Согласно ежемесячной статистике, наиболее высокий уровень инвестиционной активности отмечался в сфере услуг, особенно в финансовом секторе, гостиничном бизнесе, сфере ИКТ, а также оптовой и розничной торговле, что отражало эффект низкой базы того же периода прошлого года. Низкая инвестиционная активность в добывающих отраслях является отражением действующих ограничений на добычу нефти. Сектора, связанные с оказанием государственных услуг, получившие большой объем инвестиций в начале пандемии, в первом полугодии 2021 года продемонстрировали низкие показатели. Одной из составляющих роста инвестиций стало ускорение роста кредитования предприятий, достигшего своего пика в мае-июле.

Рисунок 4.3

Рисунок 1-18. Наибольший вклад в ускорение роста ВВП во втором квартале 2021 года внесло потребление домохозяйств (вклад в квартальный рост с учетом сезонности)



Рисунок 1-19. Уверенный рост кредитования во втором квартале 2021 года поддержал потребление (квартал к кварталу)



Практически во всех федеральных округах (за исключением СКФО и СФО) в течение первых 9 месяцев 2021 года отмечался рост промышленного производства и розничной торговли по сравнению с допандемическими показателями. При этом процесс восстановления протекал

крайне неравномерно. В целом, промышленное производство выросло на 4,7% к аналогичному периоду прошлого года, немного превысив допандемический уровень, однако в сырьевых регионах (СФО, УФО) восстановление происходило медленнее. Автопроизводители (в ПФО, СЗФО) страдали от недостатка электронных компонентов. На территории Центрального федерального округа и в других регионах, которые меньше пострадали в 2020 году, процесс восстановления промышленного производства протекал быстрее.

Оборот розничной торговли вырос на 9,3% к аналогичному периоду прошлого года на фоне улучшения конъюнктуры рынка труда и продолжающегося роста кредитования. Наиболее значительный рост снова отмечался в Южном федеральном округе (15% к аналогичному периоду прошлого года). Помимо эффекта низкой базы, это, вероятно, было обусловлено ростом внутреннего туризма ввиду ограничений на зарубежные поездки. В первом полугодии 2021 года отрицательный прирост инвестиций зафиксирован в Южном и Уральском федеральных округах, что лишь частично объясняется высокой базой прошлого года. По сравнению с первым полугодием 2019 года в первом полугодии 2021 года рост инвестиций был особенно высоким в Центральном и Южно-Кавказском федеральных округах. Бюджетные инвестиции стали важным фактором роста инвестиций в этих федеральных округах.

Несмотря на незначительное снижение темпов роста, объем выпуска в третьем квартале все еще превышал уровень 2019 года. Темпы роста промышленного производства и сферы услуг стали снижаться по мере падения спроса. Согласно опросам, которые проводятся для расчета индекса PMI, начиная с июня, отмечается снижение темпов роста выпуска промышленной продукции и услуг, что, в целом, совпадает со стабилизацией спроса.

Темпы роста объема розничной торговли резко упали, когда был удовлетворен накопившийся спрос и ужесточились условия кредитования. Наблюдавшийся в текущем году скачок спроса быстро привел к тому, что имевшиеся в экономике незадействованные мощности были использованы, причем в обрабатывающих отраслях, начиная с февраля, коэффициент использования мощностей держался на рекордных уровнях, а на рынке труда стал ощущаться дефицит кадров. Сельское хозяйство также внесло отрицательный вклад в рост экономики так как жара и засуха негативно повлияли на урожай зерна в августе и сентябре.

Рисунок 4.4

Рисунок 1-24. И обрабатывающие отрасли, и сектор услуг утратили динамику в третьем квартале



Источник: Haver Analytics.

Рисунок 1-25. Данные ежемесячной статистики указывают на снижение предложения и спроса в третьем квартале



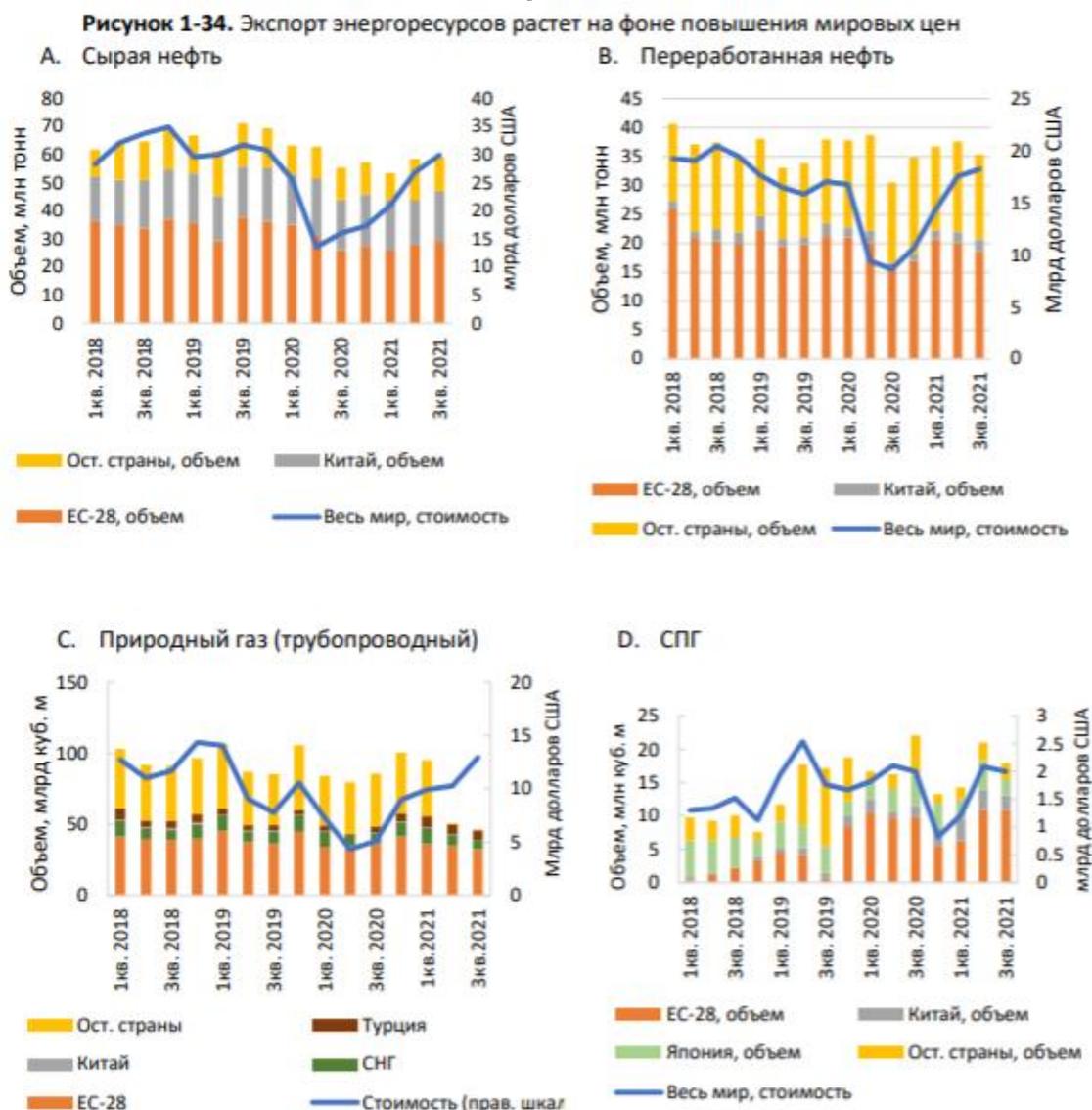
Источник: Росстат.

В текущем году цены на энергоресурсы превысили уровень 2019 года и способствуют росту стоимости энергетического экспорта России. Однако ввиду ограничений на добычу нефти, действующих в рамках соглашения ОПЕК+, объем добычи нефти в России остается ниже уровня 2019 года, хотя он постепенно увеличивался в текущем году в соответствии с согласованными планами ежемесячного роста.

Что касается объемов, то экспорт нефти сократился с января по сентябрь 2021 года на 5,7% к аналогичному периоду прошлого года и составил 171 млн тонн. Экспорт природного газа в стоимостном выражении вырос в январе-сентябре 2021 года более чем в два раза по сравнению с тем же периодом прошлого года, и сейчас составляет примерно пятую часть российского экспорта энергоресурсов, чему больше всего способствовали рост мировых цен и увеличение объема экспорта, который вырос к аналогичному периоду прошлого года примерно на 12,1%.

Физический объем экспорта природного газа в ЕС в течение трех первых кварталов 2021 года был на 2% меньше, чем за аналогичный период 2020 года, и намного меньше, чем за аналогичный период 2019 года (более подробная информация приведена во врезке 2). Стоимость экспорта СПГ в январе-сентябре 2021 года была на 10,5% меньше, а объем – на 3% больше.

Рисунок 4.5



Источник: Федеральная таможенная служба РФ.

Индекс потребительских цен

Как и во многих других странах, сложившаяся в 2021 году ситуация идеального шторма с давлением на спрос и предложение обусловила рост инфляции в России: индекс потребительских цен неуклонно повышался и в октябре достиг пятилетнего максимума в 8,1%. Ускорение инфляции отражает быстрое восстановление спроса – отрицательный разрыв выпуска, по-видимому, уже почти или полностью закрыт – а также ограничения со стороны предложения и всплески цен на торгуемые товары, особенно на продукты питания. Отложенные эффекты обесценения рубля в 2020 году также внесли свой вклад через повышение стоимости импортной продукции. Базовая инфляция и инфляционные ожидания тоже растут, вызывая беспокойство относительно того, что инфляция приобретает более стойкий характер.

Растущий внутренний спрос привел к дефициту предложения, особенно в условиях, когда глобальные цепочки поставок перегружены, что подстегивает рост издержек производства и

рыночных цен. Согласно оценкам, положительные шоки спроса обусловили повышение инфляции в четвертом квартале на 1,1 процентных пункта сверх исторического среднего значения. При том, что условия совокупного предложения в России помогли сдерживать рост инфляции, вследствие того, что в первой половине 2021 года производственные мощности стали вновь вводиться в строй, ситуация развернулась в обратную сторону на фоне сдерживающих активность сохраняющихся проблем с глобальными цепочками поставок, которые обусловили повышательное давление на цены на энергоресурсы и промышленные товары.

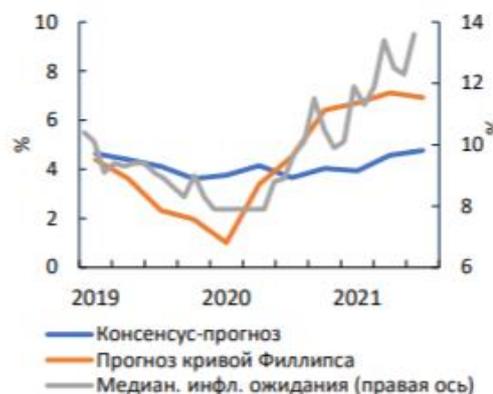
Рисунок 4.6

Рисунок 1-41. Динамика инфляции

Высокая инфляция обусловлена ростом цен на продовольственные товары и компонентами базового ИПЦ

А. Потребительская инфляция

Инфляционные ожидания остаются повышенными

В. Инфляционные ожидания

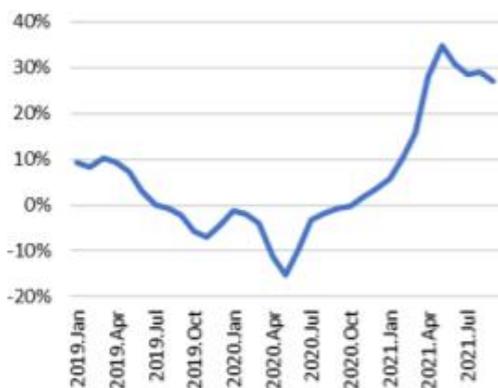
В мае темпы роста цен производителей достигли максимума за 20 лет и составили 34,8%. С тех пор рост цен немного замедлился, но все же остается очень высоким (в сентябре – 27%). Опросы, проводимые при формировании индекса настроений менеджеров по закупкам / деловой активности (PMI), также иллюстрируют, что предприятия в России и других странах мира столкнулись с ростом издержек производства.

Со второго квартала до конца 2020 года и в 2021 году показатель цен факторов производства индекса PMI для обрабатывающей промышленности России фиксировал дисперсию индексов цен, значительно превышающую 50, что указывает на быстрый рост затрат на производство товаров.

Производственные издержки предприятий, занимающихся оказанием услуг, тоже росли, но медленнее. При том, что во второй половине 2021 года давление на издержки в России, по-видимому, ослабло, цены на факторы производства, согласно имеющимся данным, по-прежнему растут, хотя и более умеренными темпами. Эта динамика отличается от ситуации в США и странах еврозоны, где повышательное давление на издержки, по всей видимости, не ослабевает, и это расхождение тренда может быть связано с заблаговременными мерами Банка России по сдерживанию инфляции.

Рисунок 4.7

Рисунок 1-42. Рост цен производителей достиг максимума более чем за 20 лет (рост индекса цен производителей, год к году)



Источник: Haver Analytics.

Рисунок 1-43: В обрабатывающей промышленности повышательное давление на цены факторов производства ослабевает (опросы менеджеров по закупкам в обрабатывающей промышленности, индекс дисперсии цен на факторы производства (значение >50 указывает на рост цен))



Источник: Haver Analytics.

Денежно-кредитная политика и финансовый сектор

Банк России оперативно принял меры, приступив к ужесточению денежно-кредитной политики. Банк России стал одним из первых центральных банков мира, приступивших к ужесточению денежно-кредитной политики в 2021 году в ответ на то, что он считал устойчивой угрозой инфляции, а не разовыми шоками издержек.

С учетом того, что с декабря 2020 года инфляция превысила таргет Банка России, в марте 2021 года регулятор начал серию повышений ключевой ставки и с тех пор повышал ее шесть раз. В общей сложности ключевая ставка была поднята на 325 базисных пунктов и на конец октября составила 7,5%. Эти повышения ключевой ставки позволили поддерживать реальные процентные ставки на уровне, близком к нулю, и сменили характер денежно-кредитной политики – после ее весьма мягкого уклона в 2020 года – на нейтральный (он подразумевает, что денежно-кредитная политика не оказывает ни повышательного, ни понижающего давления на инфляцию или экономический рост).

Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности в банковском секторе в целом оставались стабильными с начала пандемии, а восстановление экономики позволило улучшить среду для деятельности банковского сектора и повысить качество активов. После отмены регуляторных послаблений в середине 2021 года качество активов банков, уровни их рентабельности и капитализации не ухудшились – фактически, показатели прибыли и рентабельности активов и собственного капитала в системе растут.

Прибыль банковского сектора поддерживается уверенным ростом кредитования, стимулируемого государственными программами поддержки кредитования и улучшением экономических условий. Показатели рентабельности активов и рентабельности собственного

капитала в течение года тоже улучшились и по состоянию на 1 октября 2021 года составили соответственно 2,2% и 21,5%.

Рынок труда и доходы населения

Уровни экономической активности как у мужчин, так и у женщин восстановились до уровней долгосрочных трендов: во втором квартале 2021 года они повысились на 0,9 и 0,3 процентных пункта соответственно по сравнению с тем же кварталом годом ранее, когда уровень экономической активности пострадал из-за пандемии COVID-19.

Этот прирост численности рабочей силы совпал со снижением уровня безработицы: к сентябрю 2021 года национальный **показатель безработицы опустился до рекордно низких с 2017 года 4,3%** на фоне уверенных темпов создания новых рабочих мест. После сжатия гендерного разрыва в показателях экономической активности во втором квартале 2020 года, когда среди мужчин было зафиксировано более сильное падение экономической активности, чем среди женщин, величина гендерного разрыва вернулась к уровню последних трех лет, равному 15,7%. Показатели безработицы имеют примерно одинаковые значения и для мужчин, и для женщин.

Во втором квартале 2021 года количество объявлений о вакансиях, размещаемых работодателями в центрах занятости, резко выросло, превысив допандемийный уровень (второй квартал 2019 года) на 24%. При этом отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях упало до 1,7, что значительно меньше сопоставимых значений в 2,9 и 1,9, наблюдавшихся соответственно в 2020 и 2019 годах, и указывает на рост уровня напряженности на рынке труда. Рынки труда восстанавливались во всех регионах: в третьем квартале уровень безработицы оставался выше уровня третьего квартала 2019 года только в двух федеральных округах (Центральном и Северо-Кавказском), а отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях опустилось ниже уровня 2019 года во всех регионах.

Несмотря на пандемию, **рост реальной заработной платы в 2020 году был положительным**, а динамизм рынка труда в первой половине текущего года повысился и в результате рост реальной заработной платы во втором квартале достиг 5,7% к соответствующему периоду предыдущего года. Основным фактором роста реальной зарплаты было восстановление активности в секторах, испытавших наибольшие потери во время пандемии. По сравнению со вторым кварталом 2020 года, реальная заработная плата сильнее всего выросла в сфере гостиничной деятельности и общественного питания, строительстве, культурно-досуговой деятельности и торговле. В большинстве секторов, продемонстрировавших самые высокие темпы роста зарплаты со второго квартала 2020 года, как правило, широко привлекаются сезонные трудовые мигранты, которые приезжают преимущественно из стран СНГ, удовлетворяя спрос на низкоквалифицированную рабочую силу. Поскольку количество трудовых мигрантов сократилось, предприятиям, возможно, пришлось в короткий период заменить уехавших мигрантов работниками из числа местных граждан, что привело к увеличению размера заработной платы.

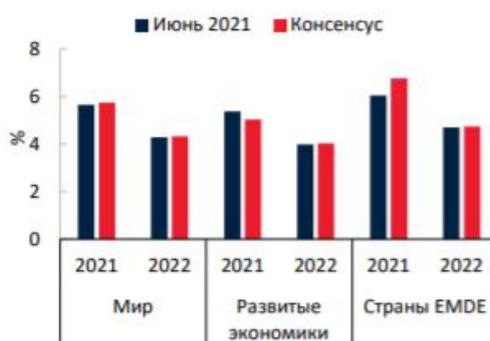
Однако данные о денежных переводах мигрантов и постановке трудовых мигрантов на миграционный учет указывают на то, что уровень доступности труда мигрантов в настоящее время восстанавливается. Последние данные за период до августа позволяют предположить, что поскольку экономическая активность ослабла, замедлился и рост реальной заработной платы: в июле и августе он составил в среднем 1,6%. Тем не менее реальные среднедушевые доходы населения во втором квартале 2021 года выросли год к году на 13,3%: они почти вышли на уровень второго квартала 2019 года, но все еще на 9% не дотягивают до уровня 2014 года.

Прогноз

Исходя из базовых предположений, сформированных в июне 2021 года, ожидается замедление роста мировой экономики до 4,3% в 2022 году и до 3,1% в 2023 году. Предполагается, что этот восстановительный рост будет крайне неравномерным: многие страны с формирующимся рынком и развивающиеся экономики (EMDE) на горизонте планирования вряд ли вернутся к трендам роста, наблюдавшимся до пандемии, и ситуация в них будет резко контрастировать с самыми передовыми экономиками. Это расхождение отражает весьма неравномерные масштабы распространения вакцин, а также значительные различия в объемах и продолжительности программ бюджетной поддержки. В развитых экономиках, как минимум, одну дозу вакцины получили более 70% населения, а в странах с низким уровнем доходов – всего лишь 4%. Неравномерные темпы вакцинации повышают риск того, что распространение новых, более заразных штаммов коронавируса может вновь привести к спаду мировой экономики.

Рисунок 4.8

Рисунок 2-1. В следующем году ожидается замедление роста мировой экономики (рост ВВП, год к году)



Источник: Consensus Economics; Всемирный банк.

Примечание. Прогнозные оценки «Консенсус» основаны на результатах опроса за октябрь 2021 года.

Прогнозные оценки, полученные на основе моделирования, позволяют предположить, что в 2022 году инфляция в мире немного замедлится в условиях ослабления мирового спроса, снижения остроты проблем с производством и торговлей, а также снижения цен на энергоресурсы на фоне увеличения поставок. И все же темпы инфляции в 2022 году, согласно прогнозам, превысят уровни 2019 года и на мировом уровне, и в большинстве регионов, в т. ч. в еврозоне. С учетом того, что центральные банки стран мира в настоящее время ужесточают денежно-кредитную политику, сохранение повышенных уровней инфляции на протяжении 2022 года будет

отчасти зависеть от того, насколько эффективно это ужесточение будет сдерживать инфляционное давление.

Достигнутые странами масштабы вакцинации своего населения становятся важным дифференцирующим фактором в экономическом прогнозе. По состоянию на конец октября более 50% мирового населения получили, как минимум, одну дозу вакцины, а около 40% жителей всех стран полностью вакцинированы. В странах с высоким уровнем доходов полностью вакцинированы две трети населения. Страны с доходами выше среднего уровня не сильно отстают: в них полную вакцинацию прошли в среднем 60% жителей. При том, что пандемия COVID-19 по-прежнему бушует в ряде стран, в т. ч. в странах с высоким уровнем вакцинации, в странах с широким охватом жителей вакцинацией воздействие нового коронавируса становится гораздо менее смертоносным. Это не только напрямую спасает жизни людей, но и снижает необходимость повторного введения строгих ограничительных мер, которые приводят к спаду экономической активности и падению доходов.

После роста цен на нефть на протяжении 2021 года ожидается, что в 2022 году они продолжат рост и составят в среднем 74 доллара США за баррель, а затем снизятся в 2023 году до 65 долларов США за баррель на фоне ослабления остроты проблем с поставками. В 2022 году спрос на нефть, как ожидается, выйдет на уровень до пандемии в связи с восстановлением воздушных перевозок. Объемы добычи нефти в мире в 2022 году должны существенно вырасти (примерно на 6 млн. баррелей/сутки) в результате снятия ограничений на добычу для стран ОПЕК+ и введения в строй новых нефтедобывающих мощностей в ряде стран. Страны ОПЕК+ по-прежнему располагают значительным объемом свободных мощностей. Что касается стран, не входящих в ОПЕК+, США, как ожидается, нарастят добычу примерно на 1 млн. баррелей/сутки в результате повышения буровой активности; в Канаде и Бразилии также ожидается наращивание добычи.

Цены на природный газ и уголь, согласно прогнозам, останутся на высоком уровне до начала 2022 года, после чего начнут снижаться на фоне ослабления проблем с поставками и увеличения добычи. Цены на европейский природный газ и австралийский уголь, как ожидается, снизятся на 14% в 2022 году и на 27% и 25% соответственно в 2023 году в ответ на уменьшение сбоев в цепочках поставок, а также усилия правительств по увеличению добычи. Цены на неэнергетические товары умеренно снизятся в 2022 и 2023 годах на фоне замедления восстановительного роста мировой экономики и устранения сбоев в системе поставок. Цены на металлы в 2022 году, согласно прогнозам, снизятся на 5%, а цены на сельскохозяйственную продукцию должны стабилизироваться в 2022 году под влиянием увеличения поставок зерновых и пищевых растительных масел. При этом цены на удобрения в 2022 году, как ожидается, останутся высокими, что будет способствовать сохранению цен на сельскохозяйственную продукцию на повышенном уровне.

Согласно прогнозам, после роста в течение текущего года цены на основные товары останутся на повышенном уровне и будут способствовать уверенному росту стоимостного объема

экспорта. К началу 2022 года в России завершится процесс постепенного наращивания объемов добычи нефти в соответствии с соглашением ОПЕК+, и достигнутые объемы нефтедобычи, которые, как ожидается, сохранятся на протяжении всего года, также обеспечат прибавку к росту экспорта. При том, что профицит счета текущих операций должен немного снизиться на фоне нормализации международного туризма, учитывая низкие темпы вакцинации россиян, возвращение объемов выездного туризма на уровень до пандемии в 2022 году представляется маловероятным, но в течение двух следующих лет показатели выездного туризма будут постепенно восстанавливаться. В целом на фоне ослабления внутреннего спроса и импорта, профицит счета текущих операций, как ожидается, останется на высоком уровне.

Рисунок 4.9

Таблица 2-1. Основные макроэкономические показатели

	2018	2019	2020	2021n	2022n	2023n
Рост ВВП, %	2.8	2	-3	4.3	2.4	1.8
Рост потребления домохозяйств, %	4.3	3.2	-8.6	9.6	3.2	2.7
Рост валового накопления основного капитала, %	0.6	1.5	-4.3	5.3	3.8	3.6
Рост экспорта, %	5.6	0.7	-4.3	2.8	4.2	2.7
Рост импорта, %	2.7	3.4	-12.0	16.2	5.9	5.7
Сальдо бюджета расширенного правительства РФ, % ВВП	2.9	1.9	-4	-0.3	1.5	1.2
Государственный долг, % ВВП	14.6	14.7	20.4	20.5	21.2	21.8
Счет текущих операций (млрд. долларов США)	115.7	64.8	36.1	121.9	108.2	79.6
Счет текущих операций, % ВВП	7	3.8	2.4	7.1	5.8	4.1
Экспорт (GNFS), млрд. долларов США	508.6	481.6	380.4	530.9	569.9	575.7
Импорт (GNFS), млрд. долларов США	343.6	352.5	303.7	364.8	406.0	432.0
Счет операций с капиталом и финансовыми инструментами (млрд. долларов США)	-78.5	3.9	-49.9	-67.0	-51.7	-34.9
Счет операций с капиталом и финансовыми инструментами, % ВВП	-4.7	0.2	-3.4	-3.9	-2.8	-1.8
ИПЦ (среднее значение)	2.9	4.5	3.4	6.6	6.2	4.0

Источник: Всемирный банк.

Отрицательные и положительные факторы, сопутствующие прогнозу для России, уравновешивают друг друга. Прогнозные оценки в рамках базового сценария исходят из предположения, что российская программа вакцинации в 2022 году продолжится примерно такими же темпами, как в 2021 году, в результате чего в течение большей части года значительная часть населения останется невакцинированной. Соответственно, можно ожидать, что потребуются постоянные и периодические меры по борьбе с COVID-19, что будет негативно влиять на рост экономики. Если бы властям удалось развернуть вакцинацию в более широких масштабах и ускорить ее, это могло бы стать позитивным фактором для прогноза. С другой стороны, базовый сценарий предполагает, что нынешний курс денежно-кредитной политики сохранится и в целом будет эффективно сдерживать инфляционное давление. Однако в этом году инфляция стала

сюрпризом для многих прогнозистов, и, если повышенная инфляция окажется более стойкой, чем ожидается, и потребует более сильного ужесточения денежно-кредитной политики, чем можно предположить сейчас, это может оказать понижающее давление на внутренний спрос и рост экономики. Цены на энергоресурсы и другие основные товары, как всегда, также несут в себе риск для прогноза по России: значительная неопределенность вокруг будущего спроса на энергоресурсы связана с тем, будет ли восстановление экономик поступательным, а также с тем, какими будут темпы и масштабы «зеленой трансформации».

4.3. Санкции в отношении РФ в феврале – марте 2022 г.

Импорт⁶

В конце февраля – начале марта США, ЕС, Великобритания, Канада, Австралия, Япония и ряд других стран ввели крупнейшие в истории санкции в сфере торговли после признания Россией независимости ЛНР и ДНР и объявления «специальной военной операции» в Украине.

В основном западные санкции были связаны с ограничениями или запретом на экспорт высокотехнологичной продукции в Россию и предусматривали запрет на поставки в Россию микросхем, компьютеров, потребительской электроники, телекоммуникационного оборудования и других товаров мировых производителей.

Одновременно многие западные компании, работающие в других секторах экономики, стали приостанавливать свою деятельность или даже уходить из России. Это может затронуть импорт не только машин и оборудования, но и продовольствия, химической продукции и других товарных позиций.

Насколько сократится стоимость импорта в новых условиях и как долго импорт будет восстанавливаться – оценить сложно из-за масштабности санкций, отсутствия конкретных условий и товарных кодов, подпадающих под ограничения в каждом конкретном случае. Тем не менее можно оценить динамику импорта по опыту предыдущих кризисов 2008 и 2014 гг. или периода острой фазы пандемии в 2020 г.

Наибольший по глубине спад импорта наблюдался в период мирового кризиса 2008 г., главным образом в импорте машиностроительной продукции (падение почти на 60% от уровня июля 2008 года). Введение западных санкций против России в 2014 г. оказало негативное влияние на стоимость импорта в среднесрочной перспективе из-за сильного падения импорта машиностроительной продукции и продовольствия.

⁶ Источник: Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». Институт «Центр развития». Импорт: сценарий спада из-за введения новых санкций, <https://dcenter.hse.ru/>

Рисунок 4.10

Рис. 3. Динамика стоимости импорта из стран дальнего зарубежья (тренд) на протяжении 36 месяцев от предкризисного пика

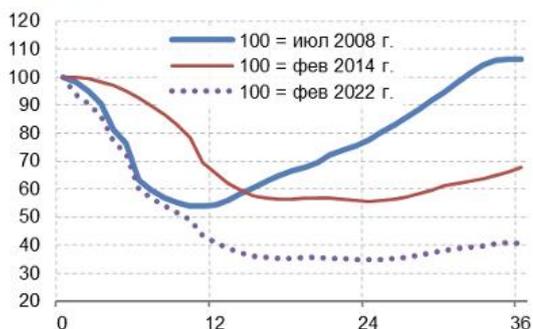
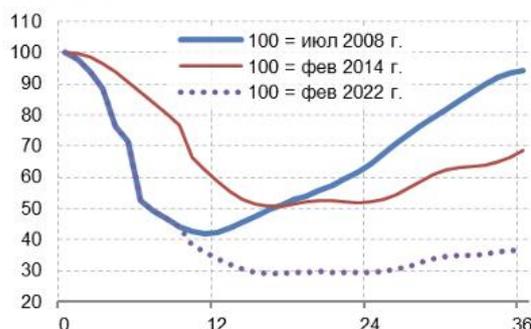


Рис. 4. Динамика стоимости импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (тренд) на протяжении 36 месяцев от предкризисного пика



Источник: база данных CEIS, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Согласно данным ФТС России, в феврале текущего года стоимость импорта товаров из стран дальнего зарубежья составила 23,6 млрд долл. Относительно прошлого года рост импорта замедлился до 27% по сравнению с резким скачком на 41% в январе.

Основной вклад в прирост импорта в феврале 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года внесла продукция машиностроения (16 п. п.), в основном за счет механического оборудования. Также существенный вклад внесла химия (4,9 п. п.) в части продуктов органической и неорганической химии, а также полимеров. Вклады продовольствия и продукции легкой промышленности составили, соответственно, 0,9 и 1,1 п. п. Вклад прочего импорта, не распределенного по товарным группам, снизился в феврале до 3,9 п. п. Стоимость импорта из стран дальнего зарубежья с устраненной сезонностью в феврале снизилась на 3% (месяц к месяцу). Это снижение скорее отражает коррекцию бурного роста предыдущих двух месяцев. В феврале по-прежнему сохранялась положительная тенденция (динамика импорта, очищенная от сезонности и случайной компоненты). Введение западных санкции в третьей декаде февраля еще не успело сказаться на импорте.

Рисунок 4.11

Рис. 1. Стоимость импорта товаров из стран дальнего зарубежья, млрд. долл.

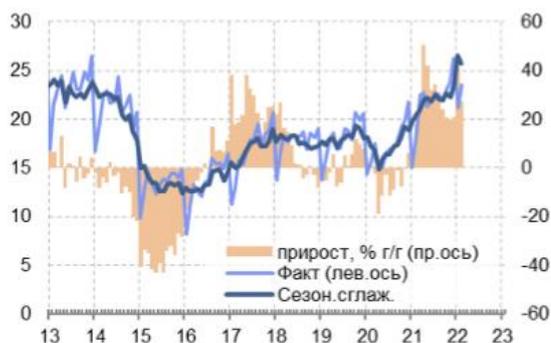
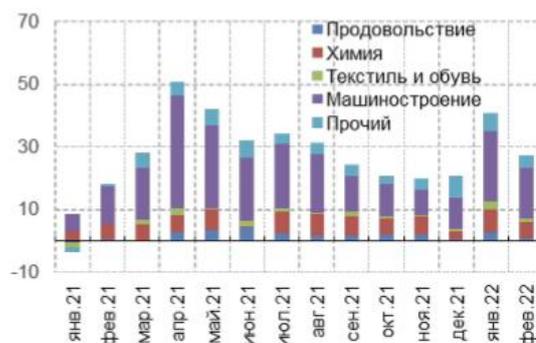


Рис. 2. Вклады компонент в динамику импорта из стран дальнего зарубежья, в % (год к году)



Источник: база данных CEIS, расчеты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Ожидаемое падение импорта в текущей ситуации, по всей видимости, может быть одновременно и глубоким, и продолжительным. В результате на протяжении ближайших 12

месяцев происходит интенсивное снижение импорта, как это было во время кризиса 2008 г., с последующей стагнацией и медленным восстановлением, как в кризис 2014 г. В этом случае стоимость импорта из стран дальнего зарубежья может снизиться до 65% от уровня февраля в среднесрочной перспективе.

На долю стран, которые ввели санкции, приходится более 46% стоимости всего импорта. Доля стран ЕС по итогам прошлого года составила 32%, еще 6% пришлось на долю США, 4% – импорт из Кореи, 3% – из Японии, 1% – из Тайваня. В основном это высокотехнологичный импорт. Доля импорта машин и оборудования в структуре импорта из стран дальнего зарубежья в феврале текущего года составила 53%. США рассчитывают, что новые ограничения позволят более чем в два раза сократить российский импорт высокотехнологичной продукции. Примерно такую же величину падения стоимости импорта в среднесрочной перспективе дает подход с использованием траекторий предыдущих кризисов. Согласно этим расчетам стоимость импорта машиностроительной продукции в текущем году может снизиться на 20% и еще на 57% в 2023 г.

Меньше всего пострадает импорт механического оборудования, в котором наибольшая доля долгосрочных контрактов и поставок из «дружественных» стран. Сильнее снизится ввоз электрооборудования. TSMC, AMD, Intel, Microsoft, Cisco, Samsung, Nokia, Ericsson, Apple и ряд других крупнейших производителей товаров и услуг заявили о приостановке своей деятельности в России. Также сильно может снизиться импорт транспортных средств. Десятки мировых автопроизводителей собираются прекратить или уже прекратили поставки своей продукции в Россию.

Рисунок 4.12

Таблица 1. Стоимость импорта товаров из стран дальнего зарубежья, млрд долл.

	2022 г.	2023 г.	2024 г.	202 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
	% (год к году)			млрд долл.			
Стоимость импорта из дальнего зарубежья	-18	-50	10	262	214	107	117
Продовольствие	-14	-38	-2	27	23	14	14
Химия	-24	-27	19	49	37	27	33
Текстиль и обувь	-5	-39	5	14	14	8	9
Машины и оборудование	-20	-57	17	138	110	48	55
Прочий импорт	-12	-50	2	34	30	15	15

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Фондовый рынок⁷

В следствии введения первого этапа экономических санкций российский фондовый рынок рухнул на 39% по индексу РТС (24 февраля), с аналогичными падениями в последующие дни. Рубль упал до рекордных минимумов, в связи с обменами россиянами денег. Московская и Санкт-Петербургская фондовые биржи были приостановлены. Центральный банк России объявил о своих первых рыночных интервенциях после присоединения Крыма в 2014 году с целью стабилизировать рынок.

⁷ Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))

Во время второго этапа санкций, в результате которых различные российские банки были отстранены от SWIFT, и прямых санкций в отношении Центрального банка России, стоимость рубля упала на 30% по отношению к доллару США до 119 руб. (28 февраля). В результате Центральный банк России повысил процентные ставки до 20%, пытаясь сбалансировать падающий рубль, временно закрыл Московскую фондовую биржу, обязал все российские компании продавать 80% валютных резервов и запретил иностранцам ликвидировать активы в России.

Также 28 февраля Mastercard Inc. заблокировала несколько российских финансовых учреждений в своей платёжной сети. 1 марта VISA Inc. объявила о блокировке лиц, включённых в санкционный список, и о готовности соблюдать возможные будущие санкции. Binance, крупнейшая в мире биржа криптовалют, также объявила, что будет блокировать российских лиц, которые попали под санкции, но не будет в одностороннем порядке замораживать учётные записи всех российских пользователей.

2 марта торги российскими ценными бумагами на Лондонской бирже резко упали до того, как Лондонская фондовая биржа приостановила торги ценными бумагами 27 российских компаний, зарегистрированными в России, по заявлению генерального директора Лондонской фондовой биржи Дэвида Швиммера. Индексный бизнес FTSE Russell удалил российские листинги из своих индексов. Из самых серьёзных потерь Сбербанк упал на 99,7% с начала года, торгуясь примерно за один пенни, Лукойл упал на 99,2%, Полус упал на 95,6%, Роснефть - на 92,5%, а Газпром - на 93,7%.

С 9 марта по 9 сентября клиенты банков могут снять до 10 тысяч долларов США в наличной валюте, а остальные средства - в рублях по рыночному курсу на день выдачи. Новые валютные счета и вклады в этот период гражданам можно будет обналечить только в рублях по рыночному курсу на день выдачи средств. Банки не будут продавать наличную валюту гражданам.

Нефть⁸

В результате спецоперации на территории Украины цены на нефть марки Brent ненадолго поднялись выше 100 долларов за баррель впервые с 2014 года, после чего потеряли часть своей цены. В общей сложности с 22 февраля, когда были введены первые санкции, по 28 февраля, когда были введены санкции против ЦБ России, цена West Texas Intermediate и Brent выросла примерно на 5 долларов за баррель.

27 февраля BP, одна из семи крупнейших нефтегазовых компаний мира и крупнейший иностранный инвестор в России, объявила о выходе из капитала «Роснефти». В долю «Роснефти» входит около половины запасов нефти и газа BP и треть её добычи. Продажа может стоить компании до 25 миллиардов долларов, и аналитики отмечают, что маловероятно, что BP сможет возместить часть этой стоимости. В тот же день Государственный пенсионный фонд Норвегии, крупнейший в мире суверенный фонд, объявил о выходе из своих активов в России. Фонду

⁸ Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))

принадлежало около 25 миллиардов норвежских крон (2,8 миллиарда долларов) в виде акций российских компаний и государственных облигаций.

28 февраля правительство Канады объявило о запрете на импорт российской сырой нефти в Канаду из-за спецоперации, что привело к сокращению ежегодного импорта сырой нефти в Канаду примерно на 400 - 500 миллионов долларов США.

2 марта акции Газпрома, Роснефти и Лукойла, прошедшие вторичный листинг в Лондоне, потеряли соответственно 99,2%, 88,1% и 99,6% своей стоимости с начала года. В сентябре 2021 года совокупная рыночная капитализация «Лукойла» и «Роснефти» составляла 140 миллиардов долларов, а ко 2 марта их совокупная рыночная капитализация составляла всего 9,3 миллиарда долларов, сократив стоимость на 130 миллиардов долларов.

Из-за низкого спроса на российскую нефть эталонная российская нефть марки Urals торговалась с дисконтом в 18 долларов по отношению к Brent и по-прежнему с трудом находила покупателей, поскольку нефтетрейдеры опасались санкций. В то время как санкции и токсичность ведения бизнеса в России были основными факторами риска, ещё одним фактором была сложная ситуация военного времени в Чёрном море, когда многие крупные судоходные компании требовали военного страхования для танкеров, забираемых из Новороссийска, основного нефтеотгрузочного терминала, расположенного на берегу Чёрного моря. Трудности со страхованием также повлияли на казахстанскую нефть, которая также использует Новороссийск для своего месторождения Тенгиз.

4.4. Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

После снижения ВВП на 8% по итогам 2022 года российская экономика вернется к росту в 2023 году. Об этом сообщает ТАСС со ссылкой на данные макроэкономического опроса Банка России среди 18 экономистов из различных организаций.

Так, эксперты ожидают в 2022 году снижение ВВП на 8,0% вместо роста на 2,4%. Прогноз на 2023 год снижен на 1,1%, до 1,0%. Результаты опроса являются медианой прогнозов.

Заместитель председателя Банка России Алексей Заботкин объяснил, что значительный пересмотр консенсус-оценок отражает кардинальное изменение экономических условий, произошедшее за последние недели. При этом, уточнил он, консенсус-прогноз показывает возвращение экономики к росту в 2023 году. «Меры, принимаемые Банком России и правительством, направлены на то, чтобы ограничить масштабы экономического спада и избежать продолжительного периода высокой инфляции», — отметил он.

Ранее Центробанк оценил перспективы снижения российской экономики из-за санкций, введенных западными странами на фоне спецоперации на Украине. Консенсус-прогноз опрошенных ЦБ аналитиков предполагает рост индекса потребительских цен (основной показатель, по которому рассчитывается инфляция) по итогам 2022 года на 20% вместо прежнего прогноза ЦБ на уровне 5,5%. В 2023 и 2024 годах инфляция составит 8% и 4,8%, соответственно.

7 марта аналитик ФГ «Финам» Александр Потавин заявил, что санкции Запада против России отразятся на экономике страны. Специалист объяснил, что из-за рестрикций может произойти спад ВВП России на 1,5% в 2022 году, а в 2023 — на 2,5% и более. Кроме того, инфляция способна превысить показатель в 20 процентов. Эти условия сделают курс рубля более нестабильным. Потавин добавил, что сложно спрогнозировать курс рубля даже через полгода, поэтому о долгосрочных прогнозах речь и не идет. Он призвал не продавать доллары и евро и пока хранить их.

Источник: https://lenta.ru/news/2022/03/11/spad_i_rost/

Рисунок 4.13

Таблица 1. Консенсус-прогнозы на 2022–2028 гг.

Показатель	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Последний опрос (15–21.02.2022)							
Реальный ВВП, % прироста	2,4	2,0	2,2	2,0	2,0	2,0	2,0
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,4	4,3	4,3	4,3	4,3	4,5	4,5
Индекс потребительских цен, % прироста	5,6	4,3	4,3	4,1	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	9,08	6,91	5,66	5,45	5,27	5,23	5,09
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,8	76,5	77,0	78,6	79,4	80,2	81,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	77,1	71,4	66,7	63,2	63,0	64,1	65,6
Предыдущий опрос (2–14.11.2021)							
Реальный ВВП, % прироста	2,5	2,2	2,1	2,0	1,9	2,0	-
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,7	4,6	4,6	4,5	4,6	4,7	-
Индекс потребительских цен, % прироста	4,6	4,2	4,2	4,1	4,0	3,9	-
Ключевая ставка Банка России, % годовых	6,83	5,63	5,43	5,13	5,06	5,16	-
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	74,5	76,3	78,3	78,6	79,2	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	68,6	63,7	62,0	59,0	57,8	58,8	-
Прогноз Банка России, базовый вариант (11.02.2022)							
Реальный ВВП, % прироста	2,0-3,0	1,5-2,5	2,0-3,0	-	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста	5,0-6,0	4,0	4,0	-	-	-	-
Ключевая ставка (в среднем за год), % годовых	9,0-11,0	7,5-9,0	5,0-6,0	-	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	70	65	60	-	-	-	-
Прогноз МВФ (12.10.2021 и 25.01.2022)							
Реальный ВВП, % прироста	2,8	2,1	1,8	1,7	1,6	-	-
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста	4,3	4,0	3,8	4,0	4,0	-	-
Курс доллара, руб./долл. (среднегодовой)	75,0	76,8	78,3	79,8	81,3	-	-

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ, Минэкономразвития РФ, Банк России, МВФ.

Источник: Консенсус-прогноз Института "Центр развития" на 2022-2028 гг., https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

4.5. Социально-экономическое положение Республики Марий Эл в январе-феврале 2022 г.⁹

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

⁹ <https://maristat.gks.ru/folder/38837>

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Февраль 2022	В % к		Январь- февраль 2022	Январь- февраль 2022 в % к январю- февралю 2021	Справочно в %		
		февралю 2021	январю 2022			февраль 2021 к		январь- февраль 2021 в % к январю- февралю 2020
						февралю 2020	январю 2021	
Оборот организаций ¹⁾ , млн. рублей	38063,9	113,0	108,7	73068,3	114,5	107,7	107,1	107,0
Индекс промышленно- го производства ²⁾ , %	х	95,7	103,4	х	98,4	102,8	109,1	98,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выпол- ненных работ и услуг собственными силами по видам деятельно- сти ¹⁾ , млн. рублей:								
«Добыча полезных ископаемых»	36,1	93,2	110,3	68,8	92,2	100,9	109,0	112,1
«Обрабатывающие производства»	14321,3	124,5	118,4	26414,4	124,1	116,7	114,4	110,2
«Обеспечение элек- трической энергией, газом и паром; конди- ционирование возду- ха»	1447,9	89,9	92,1	3019,9	94,2	95,0	111,9	114,6
«Водоснабжение, во- доотведение, органи- зация сбора и утили- зации отходов, дея- тельность по ликвида- ции загрязнений»	479,6	69,3	88,7	1020,6	74,7	101,0	138,7	148,8
Продукция сельского хозяйства ³⁾ , млн. руб.	3772,7	102,1	96,7	7830,6	100,7	101,0	94,1	102,4
Объем работ, выпол- ненных по виду дея- тельности «Строи- тельство», млн. руб.	х	х	х	2904,2	2,0 р.	74,2	104,2	87,4
Ввод в действие жи- лых домов, тыс. м ² общей площади жи- лых помещений	39,0	100,0	40,7	135,0	2,5 р.	138,0	2,8 р.	120,9

Внешнеторговый оборот, млн. долл. США:	15,7 ⁵⁾	95,8 ⁶⁾	46,8 ⁷⁾	15,7 ⁵⁾	95,8 ⁶⁾	99,9 ⁶⁾	54,3 ⁷⁾	99,9 ⁶⁾
экспорт	9,8	100,8	44,7	9,8	100,8	110,9	55,4	110,9
импорт	5,9	88,6	50,7	5,9	88,6	87,4	52,7	87,4
Индекс потребительских цен ⁸⁾ , %	x	108,9	101,5	x	108,5	105,8	100,7	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁹⁾ , %	x	120,6	102,0	x	120,6	110,9	101,7	109,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	33215,6 ⁵⁾	106,0 ⁶⁾	74,2 ⁷⁾	33215,6 ⁵⁾	106,0 ⁶⁾	106,5 ⁶⁾	77,5 ⁷⁾	106,5 ⁶⁾
реальная, %	x	98,1 ⁶⁾	73,6 ⁷⁾	x	98,1 ⁶⁾	100,9 ⁶⁾	77,1 ⁷⁾	100,9 ⁶⁾
Среднесписочная численность работников, тыс. чел.	171,7 ⁵⁾	98,3 ⁶⁾	99,8 ⁷⁾	171,7 ⁵⁾	98,3 ⁶⁾	99,1 ⁶⁾	99,9 ⁷⁾	99,1 ⁶⁾

7

Республика Марий Эл _____

	Февраль 2022	В % к		Январь-февраль 2022	Январь-февраль 2022 в % к январю-февралю 2021	Справочно в %		
		февралю 2021	январю 2022			февраль 2021 к		январь-февраль 2021 в % к январю-февралю 2020
						февралю 2020	январю 2021	
Численность официально зарегистрированных безработных, чел.	367	44,7	185,4	2100 ⁸⁾	30,6 ⁸⁾	121,6	177,7	2,7 р. ⁸⁾

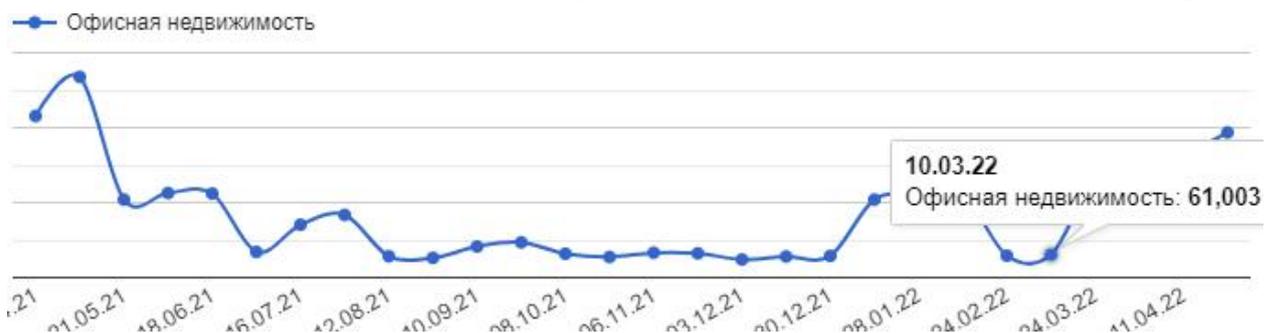
4.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

4.7. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары

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

Динамика изменения цен продажи коммерческой недвижимости в г. Чебоксары в марте 2022 года, по данным портала недвижимости Restate.ru, приведена ниже.

Рис. 4.14. Динамика изменения цен продажи коммерческой недвижимости в г. Чебоксары

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

Средняя цена продажи офисной недвижимости, как показывает график, составила в марте 2022 года 61 003 руб./кв. м.

Оценщик проанализировал цены предложения зданий и помещений офисного и свободного назначения в г. Чебоксары в Ленинском и Калининском районах, по данным открытых источников в апреле 2022 года.

Результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 4.1. Предложения по продаже зданий и помещений офисного и свободного назначения в г. Чебоксары (Ленинский и Калининский районы)

Адрес	Площадь	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Источник
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Хузангая, ул. Ленинского Комсомола, 24	2 990	170 000 000	56 856	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/267085013/
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Автовокзал, просп. Мира, 76А	1 650	25 575 000	15 500	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/272026478/
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 40	1 403	25 069 000	17 873	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/151231832/
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ивана Яковлева, 3	559	12 000 000	21 467	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/255783622/
Чувашская Республика, Чебоксары, ул. 50 лет Октября, 13 р-н Калининский	14 473	300 000 000	20 728	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_14473_m_2087474075
Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Композиторов Воробьевых, 16 р-н Ленинский	4 764	150 000 000	31 486	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/236743211/
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 1	640	22 410 500	35 000	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/241975280/
Чувашская Республика, г.о. Чебоксары, Калининский район, пл. Речников, 5	1 561	46 000 000	29 472	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1560.8_m_2349698732
Чувашская Республика, Чебоксары, Президентский б-р, 4 р-н Ленинский	3 747	107 000 000	28 554	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_3747.3_m_id26_215334_1831
Среднее значение			28 549	
Минимальное значение			15 500	
Максимальное значение			56 856	

Источник: данные открытых источников, расчеты Оценщика

Как видно из таблицы, диапазон цен предложения (с учетом НДС, округленно) – от 15 до 57 тыс. руб./кв. м, в зависимости от местоположения, класса качества, площади, наличия отделки и т. п.

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Сравнительный подход применен с использованием результата анализа НЭИ.

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 1	Чувашская Республика, г.о. Чебоксары, Калининский район, пл. Речников, 5	Чувашская Республика, Чебоксары, Президентский б-р, 4 р-н Ленинский
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Площадь, кв. м	2 510,50	640,30	1 560,80	3 747,30
Цена предложения ЕОН, руб., с НДС		22 410 500	46 000 000	107 000 000
Удельная цена предложения ЕОН, руб. без НДС		29 167	24 560	23 795
Описание		Продается помещение 640 кв.м. Полностью готовое к продаже офисные помещения с отделкой от собственника. Всего 19 кабинетов как отдельные, так и совмещенные. Имеются 3 туалета. Есть зал площадью 120 кв.м. Два отдельных входа с домофоном. Пожаро-охранная сигнализация. Проведена подготовка к установке кондиционеров, сетевых кабелей для интернета.	Продаются коммерческие площади на 1 этаже и в цоколе площадью 1560,8 кв.м. по адресу: Чебоксары, Речников, 5. Подключены все центральные коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация, электричество. Земельный участок находится в собственности. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. В стоимость включен НДС 20%.	В центре города Чебоксары продается коммерческая недвижимость – отдельное 4-этажное здание свободного назначения (кад. № 21:01:000000:19424). Площадь здания 3 747,3 кв.м (подвал – 1 027,7 кв.м; 1 этаж – 1 140,7 кв.м; 2 этаж – 470,8 кв.м; 3 этаж – 482,6 кв.м; 4 этаж – 625,5 кв.м) Площадь земельного участка 4 418 кв.м (кад. 21:01:020101:43). Аренда до 27.08.2023. Высокий трафик и удобное месторасположение обеспечит высокую доходность.
Источник		https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/241975280/	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1560.8_m_2349698732	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_3747.3_m_id26_2153341831
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	0,0%	0,0%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		29 167	24 560	23 795
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		29 167	24 560	23 795
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		26 833	22 595	21 891
Местоположение	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 1	Чувашская Республика, г.о. Чебоксары, Калининский район, пл. Речников, 5	Чувашская Республика, Чебоксары, Президентский б-р, 4 р-н Ленинский
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		26 833	22 595	21 891

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на масштаб, %		-20,73%	-7,76%	7,05%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		21 272	20 841	23 434
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		21 272	20 841	23 434
Качество внутренней и наружной отделки	С улучшенной внутренней и наружной отделкой	С улучшенной внутренней и наружной отделкой	С простой внутренней и наружной отделкой	С улучшенной внутренней и наружной отделкой
Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %		0,00%	7,00%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		21 272	22 300	23 434
Тип объекта	ОСЗ	Встроенное	Встроенное	ОСЗ
Корректировка на тип объекта, %		4,17%	4,17%	0,00%
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		22 158	23 229	23 434
Сумма абсолютных корректировок		8 781	6 107	3 446
Коэффициент вариации	3%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,591	0,641	0,763
Вес	100,00%	29,61%	32,15%	38,24%
Вклад в стоимость объекта, руб.		6 561	7 468	8 962
Удельная стоимость ЕОН, руб./кв. м, без НДС	22 990			
Справедливая стоимость ЕОН, руб. без НДС	57 717 000			

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

Источник: расчеты Оценщика.

Описание используемых корректировок для объектов капитального строительства

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на Объект оценки. Поскольку предложения объектов-аналогов также предполагают передачу прав собственности, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>).

Среднее значение скидки на уторговывание составляет для офисных и других общественных помещений и зданий **минус 8%** (группа Б¹⁰).

¹⁰ Областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Принт-скрин источника:

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложенной коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,91	0,82	0,85	0,80	0,77
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,83	0,87	0,77	0,81	0,75	0,70
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,93	0,86	0,88	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82

Примечание:

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

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и козырные городские центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на местоположение (район)

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

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

Расчет корректировки на масштаб производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт».

Формула расчета корректировки на площадь объекта: $Ks = (So/Sa)^n$,

где:

- Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
- So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
- Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
- n – коэффициент торможения (равен среднему значению доверительного интервала - 0,17, для общественных зданий и помещений, на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>)).

Принт-скрин источника:

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2022 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед. / кв. м.,

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

p – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,624
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,557

Корректировка на физическое состояние объекта

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

Корректировка на состояние отделки

Расчет корректировки на состояние отделки производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Корректировка применялась при необходимости исходя из сопоставления степени состояния отделки Объекта оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2022 год

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2022 г.)

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

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

расчет Портала Statrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,87	0,93	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,13	1,21	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,16	1,12

Печатается:

Корректировка на тип объекта (встроенное/ОСЗ)

Расчет корректировки на тип объекта производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Корректировка применялась при необходимости исходя из типа Объекта оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриплет на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,93	0,99	0,96
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,96	0,92	0,82	0,89	0,86

Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода, приведены в Таблице №5.1.**Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости**

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

C_{cp} - справедливая стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден.

ед.;

- P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;
- d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
- n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации – 3% (<33%).

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

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

57 717 000 (пятьдесят семь миллионов семьсот семнадцать тысяч) рублей.

Пообъектно результат распределен в Таблице 7.4.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

$$V = \text{ЧОД} / K_k.$$

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 м²;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

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

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

Ставка аренды

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.1. Расчет ставки аренды для Объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 1	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 7	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Газопровод, ул. Ленинского Комсомола, 10к1
Функциональное назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Площадь, кв. м	2 510,50	640,00	586,70	147,00
Ставка аренды, руб./кв.м/год без учета НДС		3 600	3 600	3 000
Описание		Сдается помещение 640 кв.м. Полностью готовое к сдаче в аренду на длительный срок офисные помещения с отделкой от собственника. Всего 19 кабинетов как отдельные, так и совмещенные. Имеются 3 туалета. Есть зал площадью 120 кв.м. Два отдельных входа с домофоном. Пожаро-охранная сигнализация. Проведена подготовка к установке кондиционеров, сетевых кабелей для интернета. Возможна сдача в аренду с и без НДС.	Сдаются в аренду офисные помещения в Бизнес Центре Сугутка. - Свежий ремонт - Коридорно-кабинетная система - Круглосуточный доступ - Парковка у входа - Есть подсобные помещения, гараж Доступны помещения площадью от 4 кв.м. Для арендаторов большой площади возможна перепланировка.	Сдаётся помещение свободного назначения площадью 147 м². Адрес объекта: улица Ленинского Комсомола 10 корпус 1. Рядом ТЦ Мадагаскар, МТВ Центр, в соседнем здании кафе Take it easy (Эгерский бульвар, Тракторостроителей, Шумилова, Хевешская). В помещении выполнен высококачественный ремонт. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Отдельный вход со стороны улицы. Высокие потолки 3 метра. Автономное отопление, низкие коммунальные платежи. Все коммуникации: электричество, отопление, холодное/горячее водоснабжение и тд. Круглосуточный доступ! От собственника!
Источник		https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/241046280/	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/257425625/	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/259006453/
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 600	3 600	3 000
Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 600	3 600	3 000
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 348	3 348	2 790
Местоположение (район)	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 1	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 7	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Газопровод, ул. Ленинского Комсомола, 10к1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на местоположение , %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 348	3 348	2 790
Корректировка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 348	3 348	2 790
Тип объекта	ОСЗ	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип объекта, %		4,17%	4,17%	4,17%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 488	3 488	2 906
Качество внутренней и наружной отделки	С улучшенной внутренней и наружной отделкой			
Корректировка на качество внутренней и наружной отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 488	3 488	2 906
Наличие коммунальных платежей в ставке		Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		3 488	3 488	2 906
Сумма абсолютных корректировок		392	392	326
Коэффициент вариации	10%			
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,813	0,813	0,813
Вес	100,00%	33,33%	33,33%	33,33%
Вклад в стоимость объекта		1 163	1 163	969
Ставка аренды офисных помещений, руб./кв. м/год, без НДС			3 294	

Источник: расчеты Оценщика

Описание используемых корректировок

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Расчет корректировки на торг производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>).

Среднее значение скидки на уторговывание составляет для офисных и других общественных помещений и зданий **минус 7%** (группа Б¹²).

Принт-скрин источника:

¹² Областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatrIELT, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,91	0,82	0,85	0,80	0,77
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,71	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,83	0,87	0,77	0,81	0,75	0,70
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,76	0,93	0,86	0,88	0,85	0,82
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг в связи с ликвидностью. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - **А-группа:** города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Истринский, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на масштаб

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

Корректировка на тип объекта (встроенное/ОСЗ)

Расчет корректировки на тип объекта производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Корректировка применялась при необходимости исходя из типа Объекта оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2022 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов StatrIELT на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	1,00	0,97	0,93	0,99	0,96
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,88	0,96	0,92	0,82	0,89	0,86

Корректировка на качество внутренней и наружной отделки

Расчет корректировки на состояние отделки производился на основании данных Некоммерческой организации «Статриелт». Корректировка применялась при необходимости исходя из сопоставления состояния отделки Объекта оценки и объектов-аналогов.

Принт-скрин источника:**на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2022 год**Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)*

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

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

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

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,87	0,93	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,13	1,21	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,09	1,16	1,12

Публикация:

Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке

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

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

Величины корректировок, используемых к объектам-аналогам в рамках данного подхода, приведены в Таблице №6.1**Согласование скорректированных ставок аренды объектов-аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости**

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

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

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициентов вариации – 10% (<33%).

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

Определение величины арендопригодной площади Объекта оценки

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

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

Принт-скрин источника:

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов до 2022 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года							
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,06	1,18	1,12	0,85	0,94	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,14	1,27	1,21	0,78	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,11	1,07	0,88	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,16	1,1	0,85	0,96	0,91
Здания, построенные после 1991 года							
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12	1,22	1,17	0,81	0,89	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,02	1,06	1,04	0,94	0,98	0,96
3.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,13	1,08	0,87	0,99	0,93

Оценка действительного валового дохода: определение потерь от недоиспользования площадей

Для целей настоящей оценки Оценщиком выбран указанный уровень потерь равный **23%** для **офисного здания**, который отражает среднюю границу показателя процента вакантных площадей на рынке коммерческой недвижимости по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

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

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

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,87	0,94	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

Оценка чистого операционного дохода: определение операционных расходов

Величина прочих операционных расходов для **офисного здания** принята равной среднему значению диапазона - **28%** от величины действительного валового дохода по данным Некоммерческой организации «Статриелт».

Принт-скрин источника:

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..

Включают расходы:

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данн

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,37	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,40	0,28
3	Складские помещения и здания	0,21	0,30	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,16	0,33	0,24

Определение величины коэффициента капитализации

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

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

- **13,0%** - для **офисного здания (Объект №1 в составе Объекта оценки)** – среднее значение.

Принт-скрин источника:

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

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

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

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

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

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

Итоги расчетов StatReal на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,24

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

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

Параметры	Объект оценки
Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./кв. м в год, без НДС	3 294
Площадь объекта, кв. м, т.ч.:	2 510,50
Доля арендопригодной площади объекта, доля ед.	0,85
Арендопригодная площадь объекта, кв. м	2 133,93
Потенциальный валовый доход	7 028 615
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-23,00%
Действительный валовый доход, руб.	5 412 034
Постоянные (невозмещаемые) расходы, руб.	1 515 369
Чистый операционный доход, руб.	3 896 664
Коэффициент капитализации	13,0%
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода, руб., без НДС	29 974 000

Источник: расчеты Оценщика

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

29 974 000 (двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

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

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

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

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

Таблица 7.1 Шкала отношений для сравнения

Важность параметра оценки	Численное значение ¹³
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Источник: анализ Оценщика

Таблица 7.2. Определение весовых коэффициентов подходов по факторам

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

Источник: расчеты Оценщика

¹³ 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

Таблица 7.3. Определение итоговых коэффициентов подходов

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

Источник: расчеты Оценщика

Определение итоговой справедливой стоимости Объектов оценки представлено в следующей таблице:

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

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, руб., без НДС
	Единый объект недвижимости, в том числе:	2 510,5	57 717 000	29 974 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	43 845 000
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, общей площадью 2 510,5 кв.м., расположенное по зданию: Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер 21:01:020101:1105.	2 510,5	55 183 000*	27 440 000*	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	41 311 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1 308,0 кв.м, адрес: Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер: 21:01:020101:0094.	1 308,00	2 198 000**		Обоснованно не применялся	Распределение по доле в стоимости единого объекта недвижимости			2 198 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв.м, адрес (местоположение относительно ориентира), адрес ориентира: Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание «Чувашсоцбанка». расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н. Ленинский, б-р Купца Ефремова. д. 3. Кадастровый номер: 21:01:020101:0095.	200,00	336 000**		Обоснованно не применялся	Распределение по доле в стоимости единого объекта недвижимости			336 000
	Итого:		57 717 000	29 974 000					43 845 000

*Разница между справедливой стоимостью ЕОН и стоимостью земельных участков.

**Распределение пропорционально площади земельных участков.

Источник: расчеты Оценщика

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

43 845 000 (сорок три миллиона восемьсот сорок пять тысяч) рублей.

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

Доля земли в стоимости ЕОН была принята равной 0,11 (по среднему значению, с учетом расположения Объекта оценки в населенном пункте с численностью населения менее 500 тыс. чел.) для торговых, офисных и других общественных зданий; корректировка на право аренды – 0,71 и 0,74 (пп. 1 и 7 приложенного принт-скрина; по нижней границе, с учетом того, что договор аренды продлен на неопределенный срок) по данным Некоммерческой организации «Стариелт», соответственно, справедливая стоимость земельных участков составила: 43 845 000 руб. * 0,11*0,71*0,74 = 2 534 000 руб. Пообъектно данная величина распределялась между земельными участками пропорционально их площади.

Принт-скрин источника:

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,05	0,17	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,32	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,05	0,21	0,14

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2022 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку -

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,71	0,93	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,87	0,98	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,91	0,79
5	Для других целей	0,68	0,94	0,81
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,74	0,94	0,85
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,77	0,94	0,86
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,26	0,54	0,40

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

43 845 000 (сорок три миллиона восемьсот сорок пять тысяч) рублей.

Итоговая справедливая стоимость Объектов оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 8.1. Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4. в том числе подземных: 1, общей площадью 2 510,5 кв.м., расположенное по зданию: Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер 21:01:020101:1105.	2 510,5	41 311 000
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1 308,0 кв.м, адрес: Российская Федерация. Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова. д.3. Кадастровый номер: 21:01:020101:0094.	1 308,00	2 198 000
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв.м, адрес (местоположение относительно ориентира), адрес ориентира: Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание «Чувашсоцбанка». расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н. Ленинский, б-р Купца Ефремова. д. 3. Кадастровый номер: 21:01:020101:0095.	200,00	336 000

Источник: расчеты Оценщика

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах

интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

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

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
Значение		
вид объекта недвижимости		
Всего листов раздела 1: 1		
Всего листов выписки: 4		
4 октября 2018г:	21:01:020101:1105	
Кадастровый номер:	21:01:020101	
Номер кадастрового квартала:	19 03 2013	
Дата присвоения кадастрового номера:	Инвентарный номер 13739 17.03.2006; Условноный номер 21:01:02 01 01:0013:13739/A	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Чувашская Республика, г. Чебоксары, б-р. Купца Ефремова, д. 3	
Адрес (местоположение):	2510.5	
Площадь, м2:	Нежилое	
Назначение:	Здание "Чувашсойбанка" (литера А,А1)	
Наименование:	4, в том числе подземных 1	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют	
Тол ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1992	
Тол завершения строительства:	17724983.57	
Кадастровая стоимость, руб:	21:01:020101:94, 21:01:020101:95	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	21:01:020101:1098, 21:01:020101:1106	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Статус записи об объекте недвижимости:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: здание "Чувашсойбанка"	
Особые отметки:	Ларионов Александр Борисович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207	
Получатель выписки:		



ЕРЕМОВА С.А.

полное наименование должности: Подпись: инициалы, фамилия

Вход. № 21.01.2022
 «УК «Навигатор» Д.У.
 Подпись

2022/04/29 - 2555

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

Лист 2

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

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

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



ГОЩЕВНИ С.А.

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

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

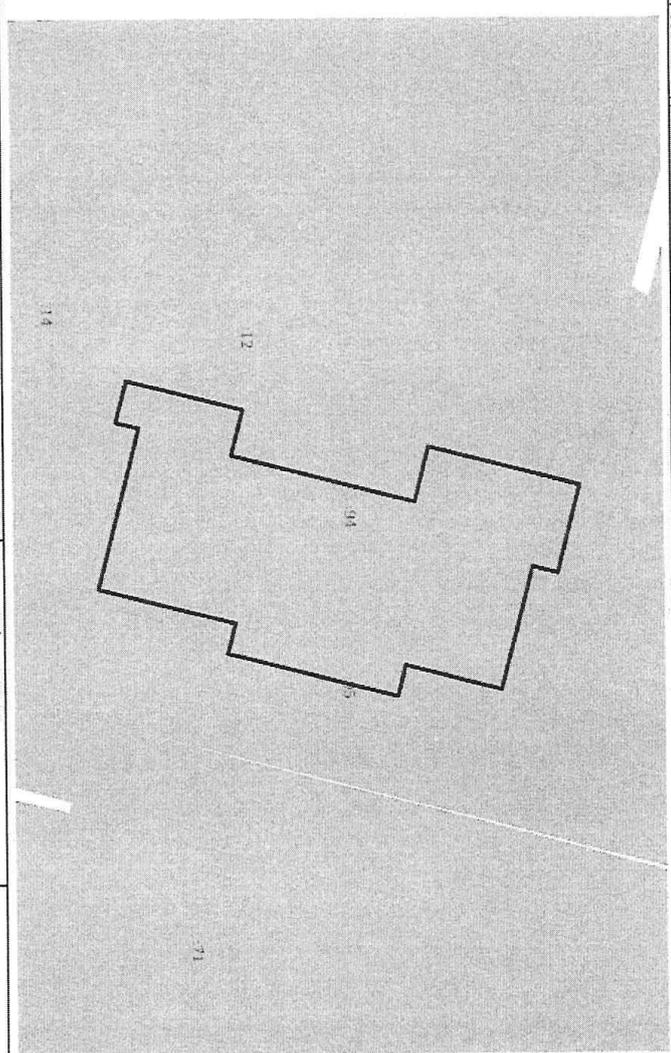
Полное наименование должности: _____ Подпись: _____ Инициалы, фамилия: _____



ЕФРЕМОВА С.А.

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

Раздел 4

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

ДОГОВОР № 288/548-1
аренды земельного участка

г. Чебоксары

«17» нояб/я 2011

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

Арендатор:

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

в лице

директора Денисова Дмитрия Александровича

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

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

(Устав, положение, лицензия)

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

расположенный в г. Чебоксары по бульвару купца Ефремова, 3

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

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. **Арендодатель** имеет право:

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

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

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

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

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

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

е) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд,

ж) реквизиции земельного участка,

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

к) а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

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

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

4.2. Арендатор обязан:

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

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

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

- своевременно вносить арендную плату за пользование землей;

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

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

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

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

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

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

- не нарушать права других землепользователей и арендаторов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

7. ФОРС – МАЖОР

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

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

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

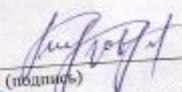
10.1 Настоящий Договор аренды составлен в 5 экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу и находятся:

- I экз. - у Арендатора,
- II, IV экз. - в МКУ «Земельное управление» города Чебоксары,
- III экз. - в ФБУ «Кадастровая палата» по Чувашской Республике-Чуваши,
- V экз. - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель
Заместитель Председателя
Горкомимущества

М.П.


(подпись)

К.М.Коньков

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

Арендатор
Директор
ООО "Вэрба"

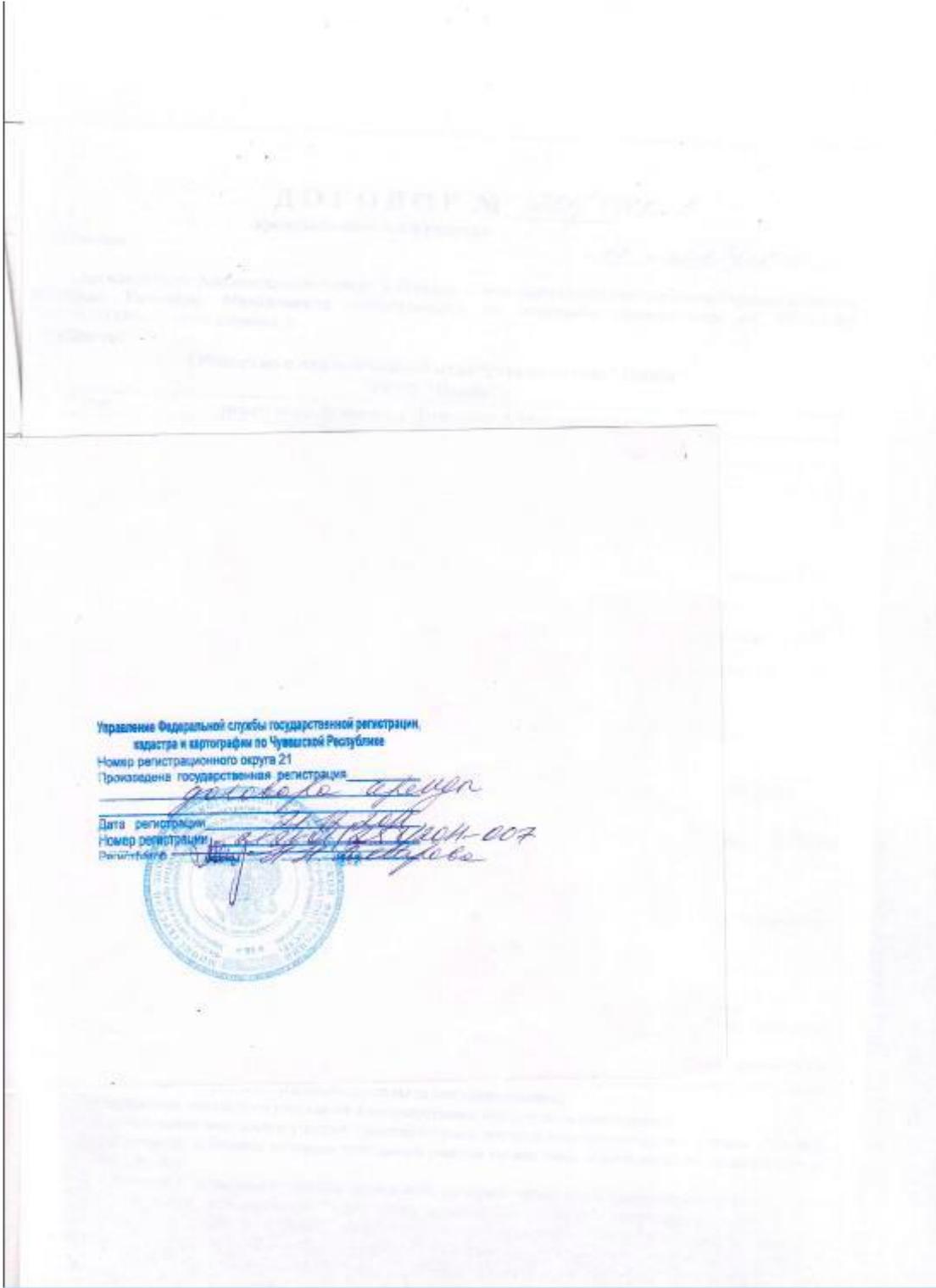



(подпись)

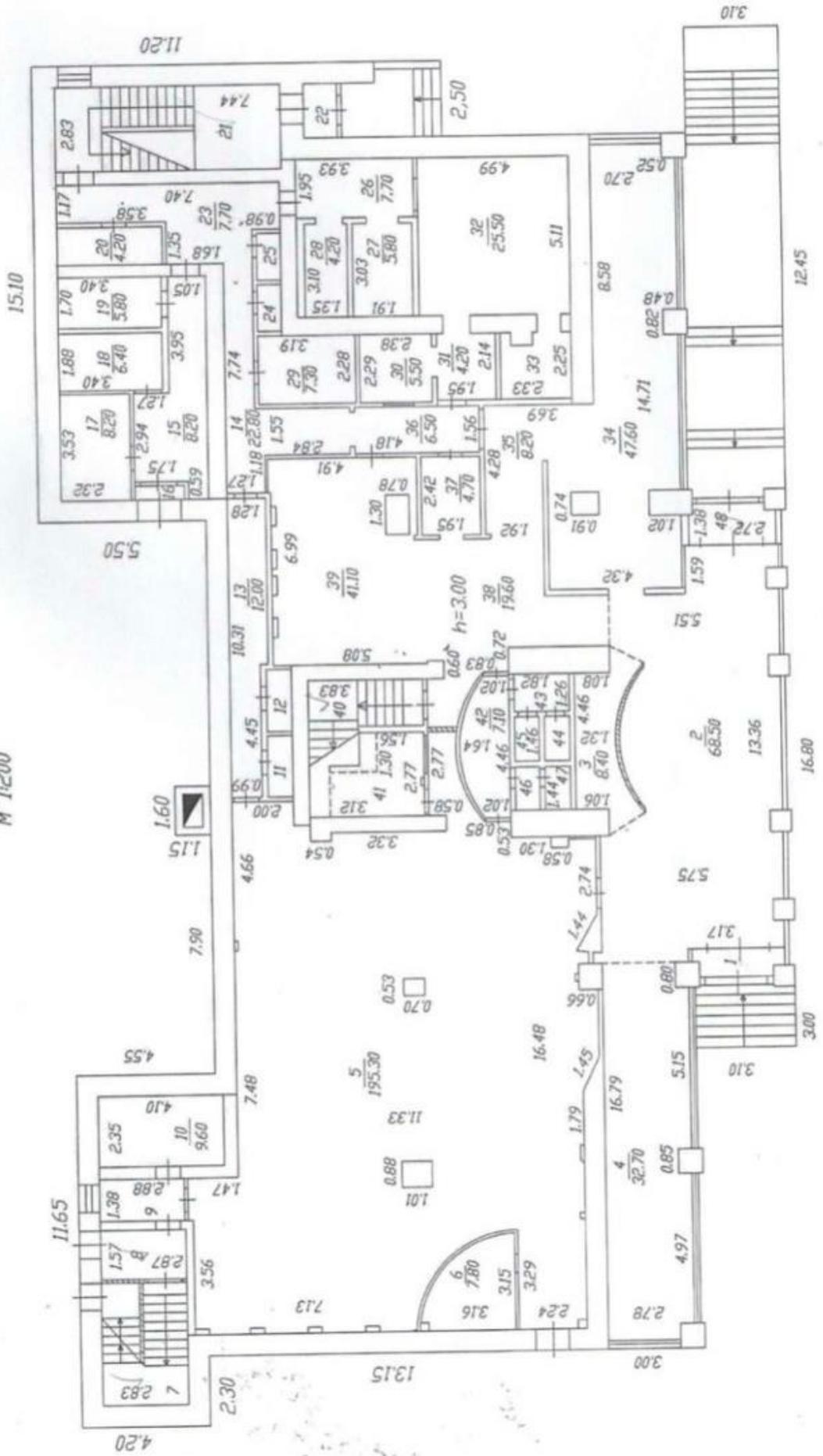
Д.А. Денисов
(Ф.И.О.)

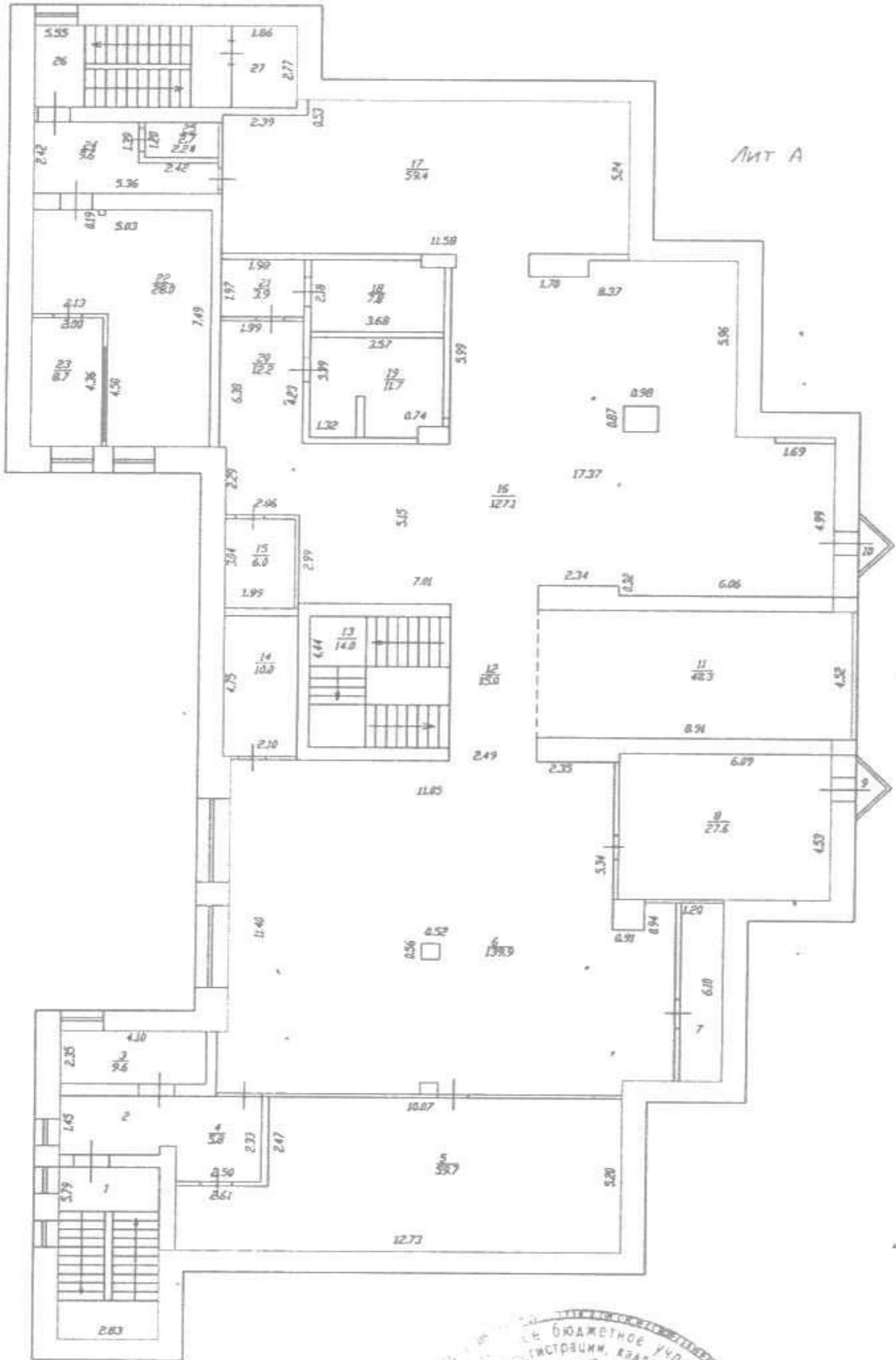
Юридический адрес
ИНН:

г.Чебоксары, Бульвар купца Ефремова, 3
0411081704



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

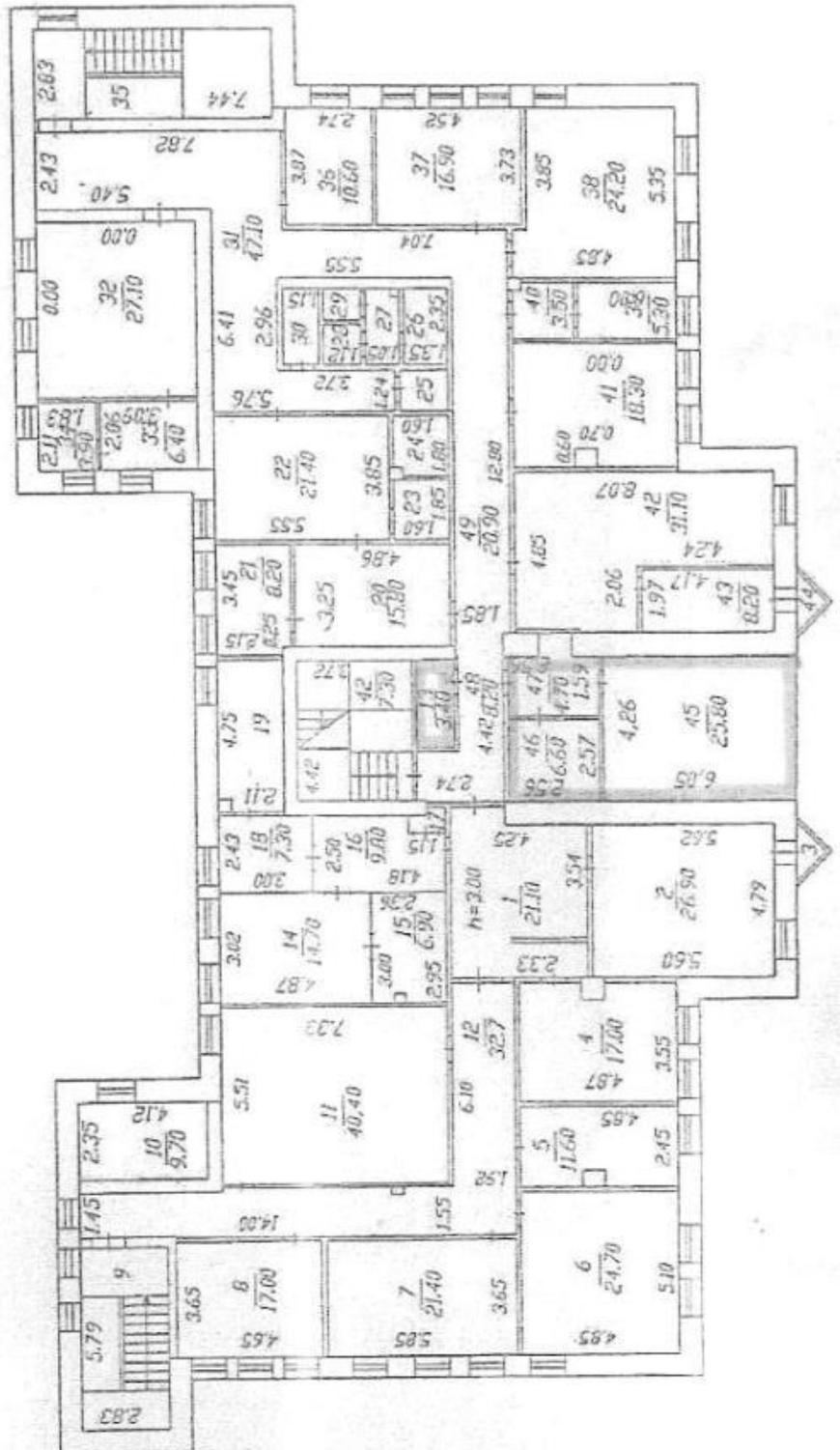




Бюджетное учреждение
Администрации, классификация
Чувашской Республики

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

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



Филiaal федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской Республике – Чувашии
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Заместитель директора - главный технолог
(полное наименование должности)

М.П.

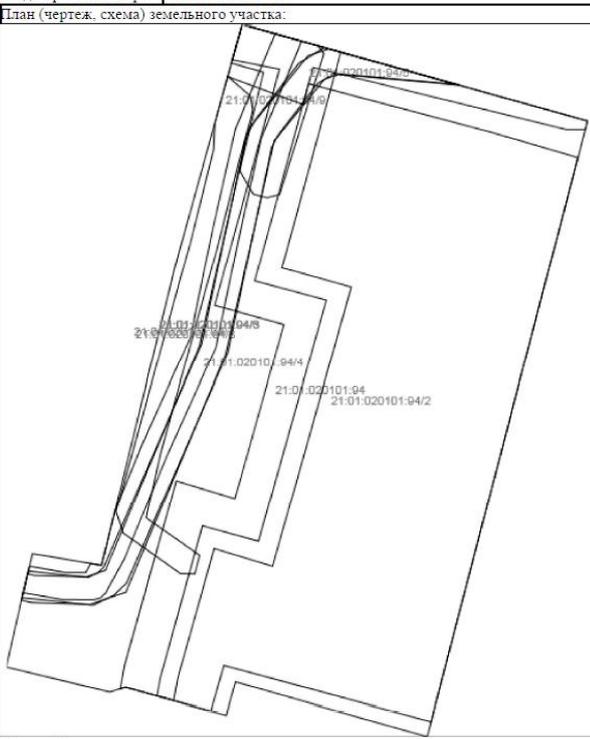
(подпись)

Н.Н. Александрова
(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Заместитель директора - главный технолог
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Заместитель директора - главный технолог
(подпись)

М.П.

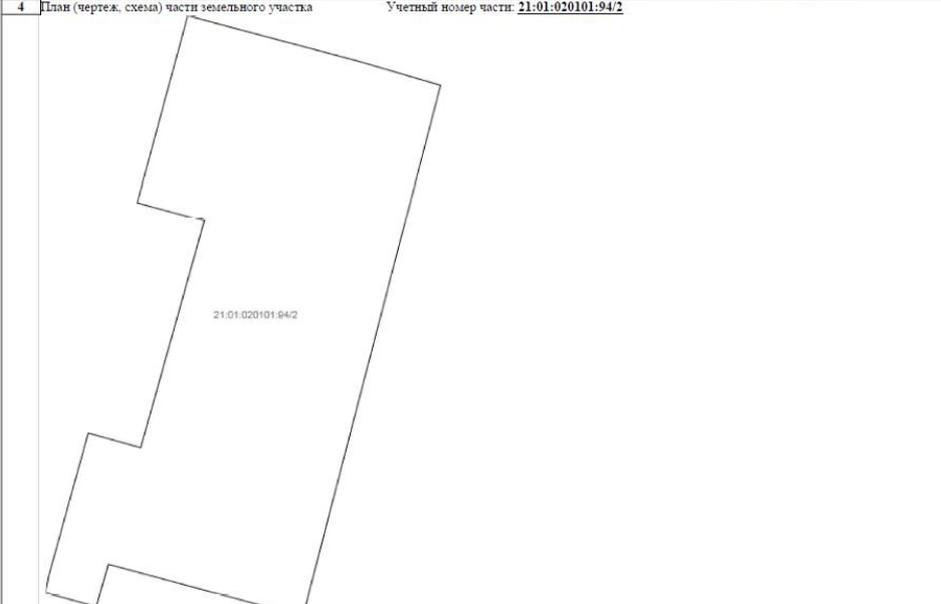
(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Заместитель директора - главный технолог
(подпись)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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



21:01:020101:94/4

5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись/должность)

М.П.

(подпись)

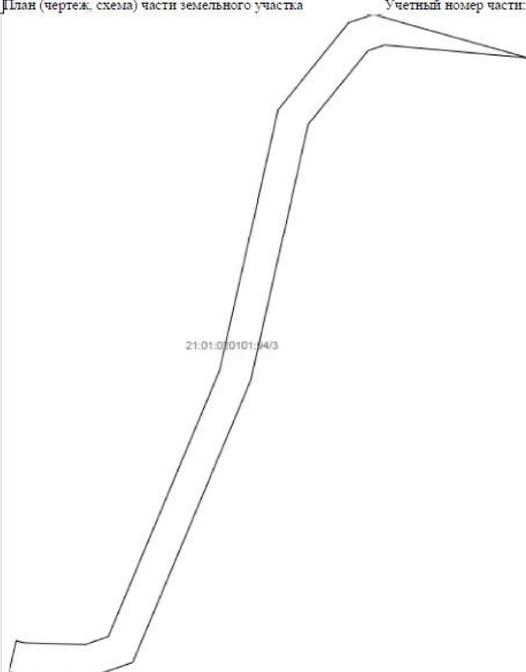
Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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



21:01:020101:94/3

5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись/должность)

М.П.

(подпись)

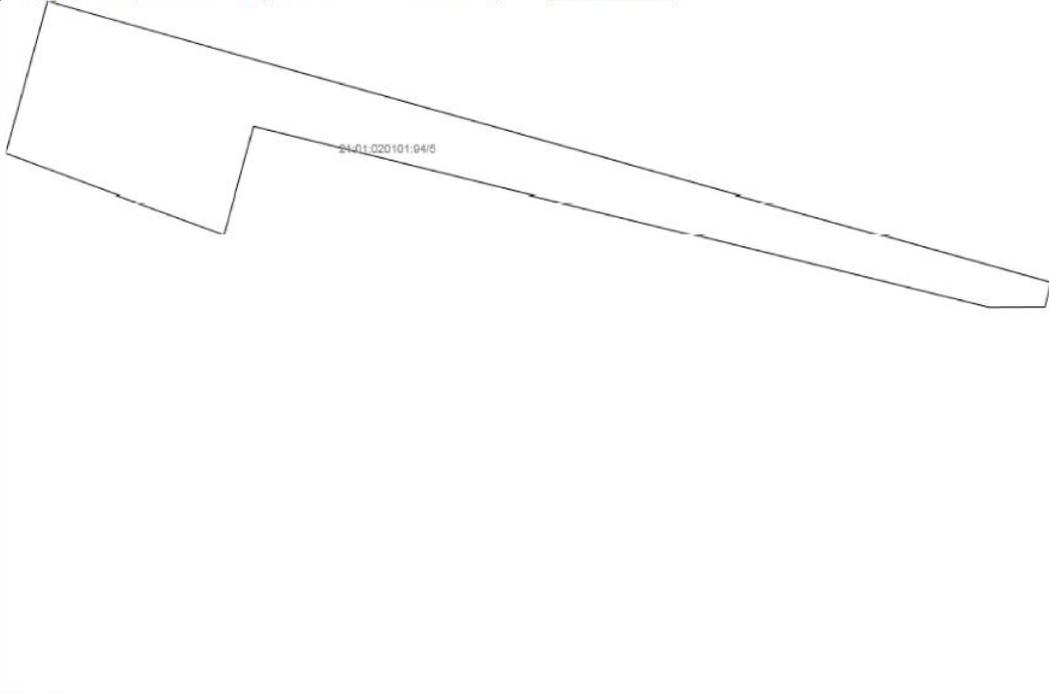
Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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



5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

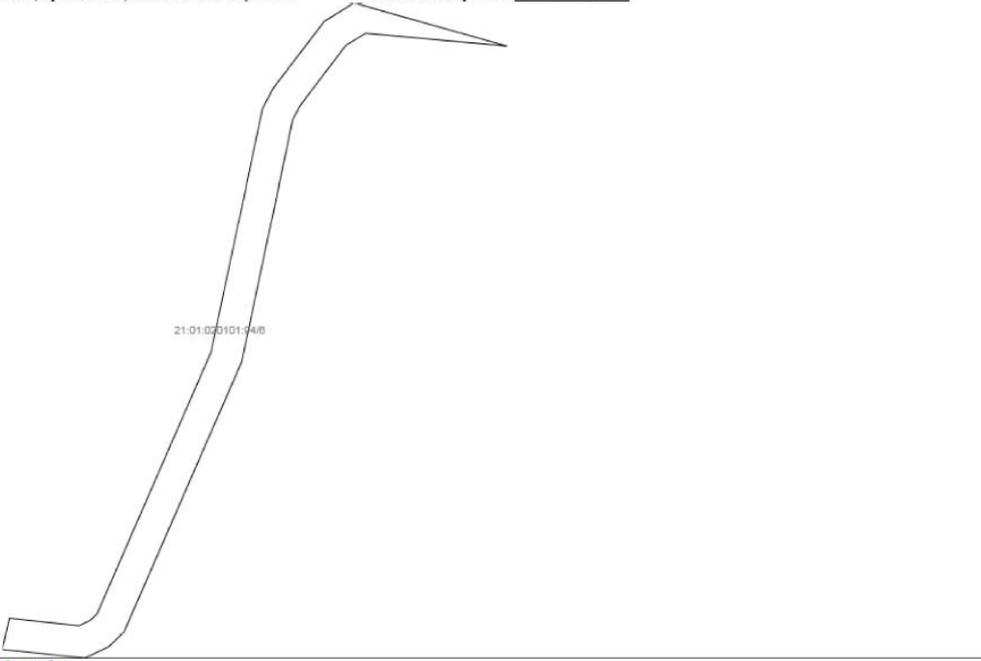
Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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



5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

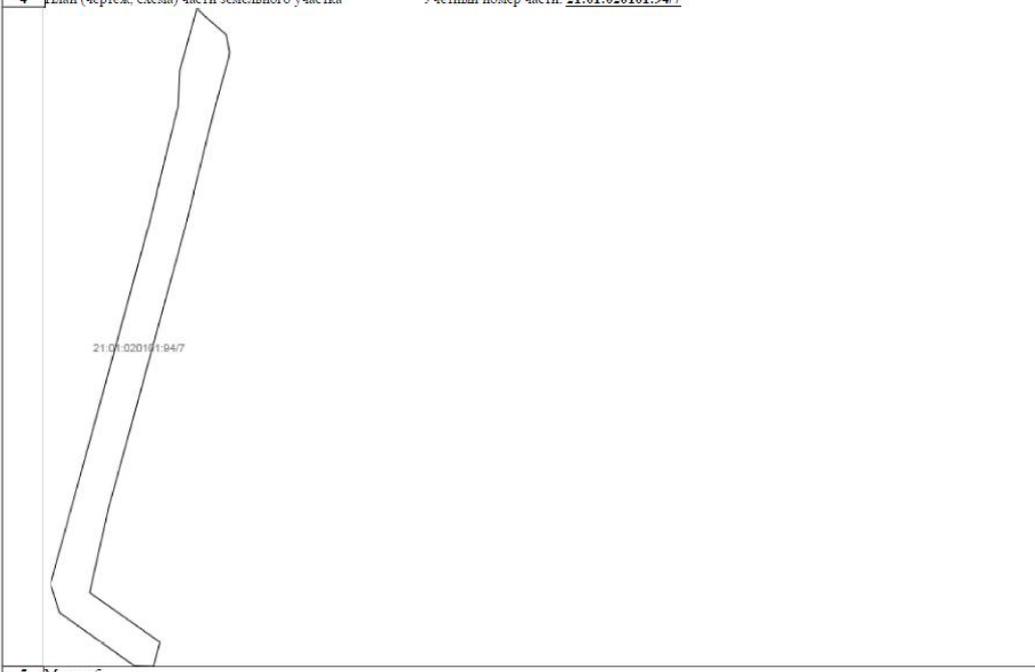
Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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



5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

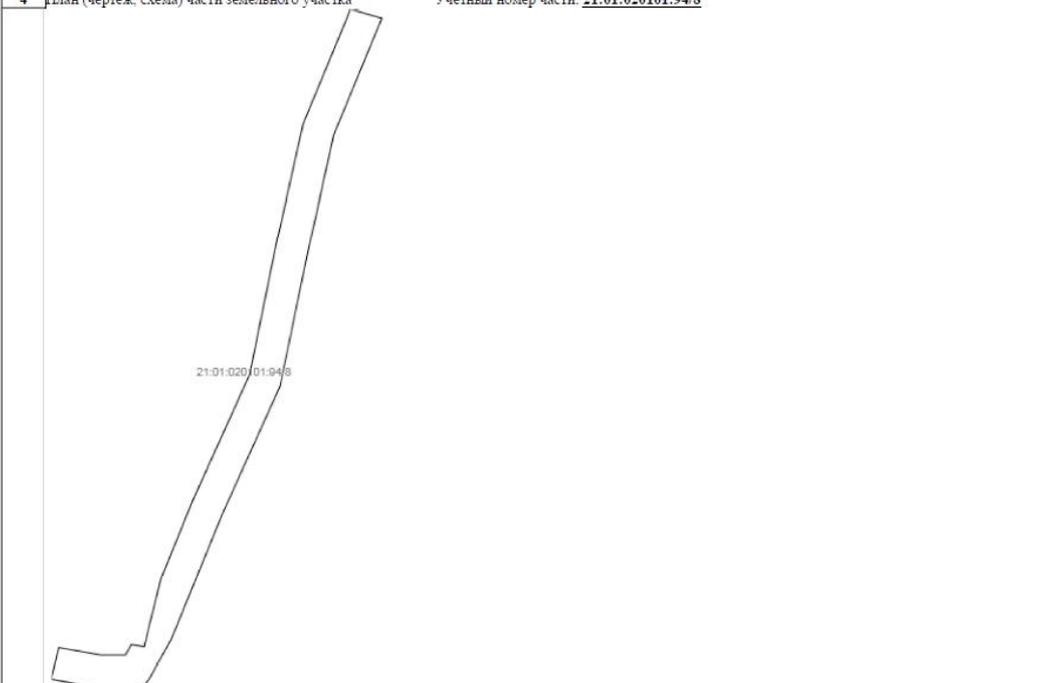
Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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



5 Масштаб —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

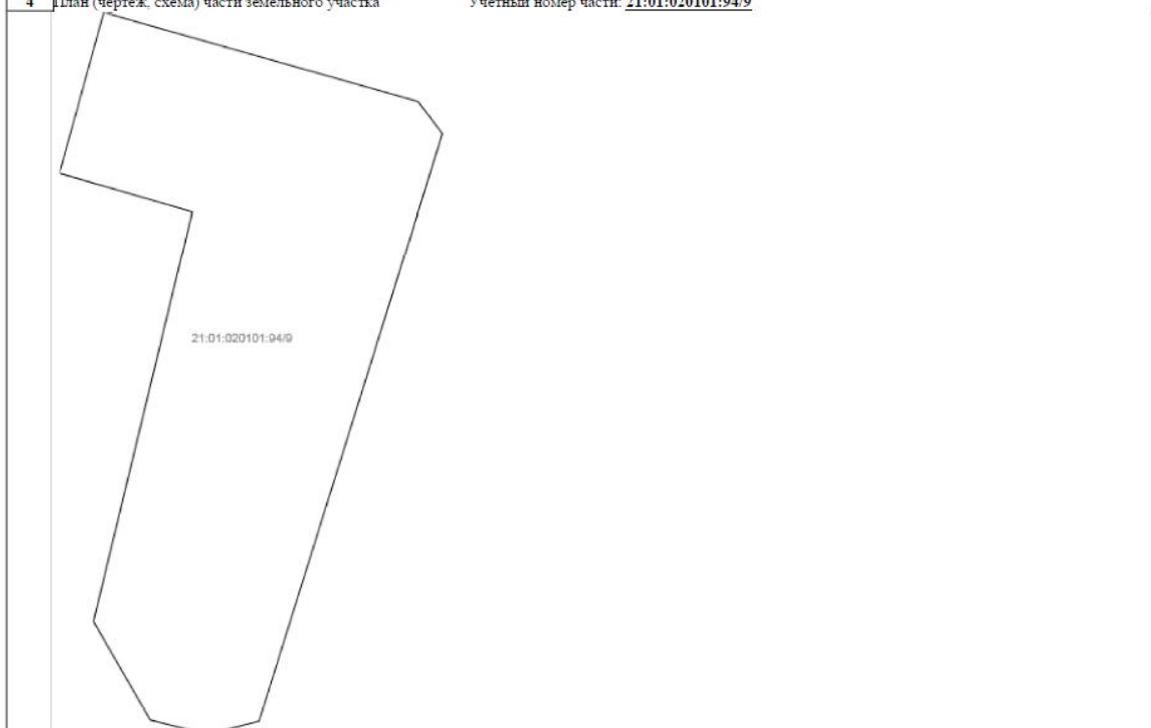
(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

Флипал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской Республике – Чувашии
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, наименование должности)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, наименование должности)

М.П.

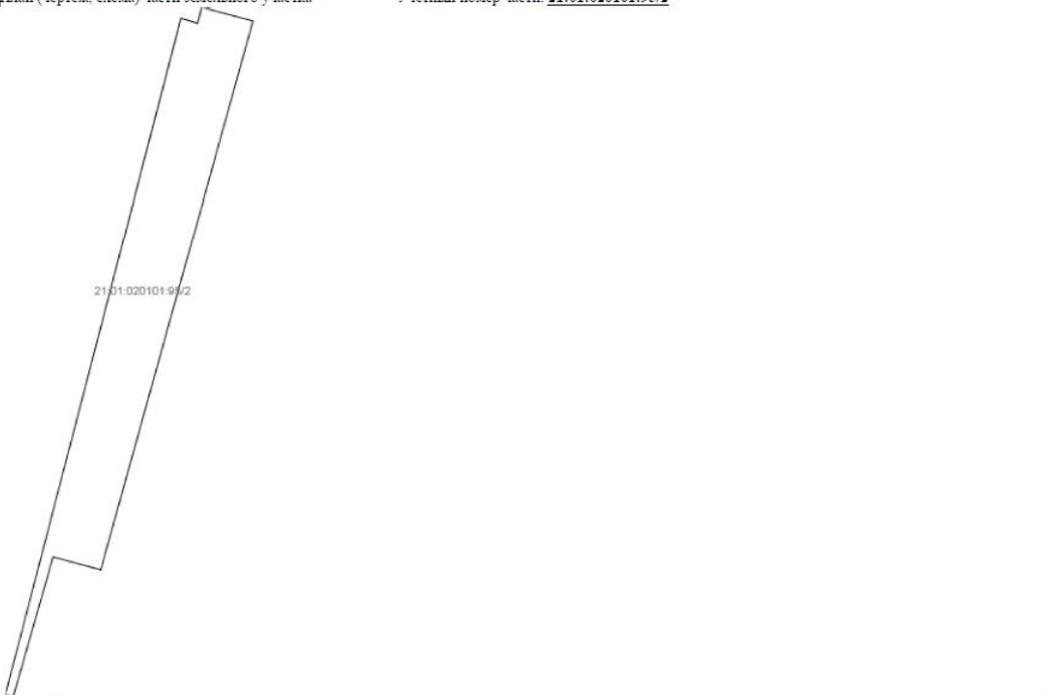
(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

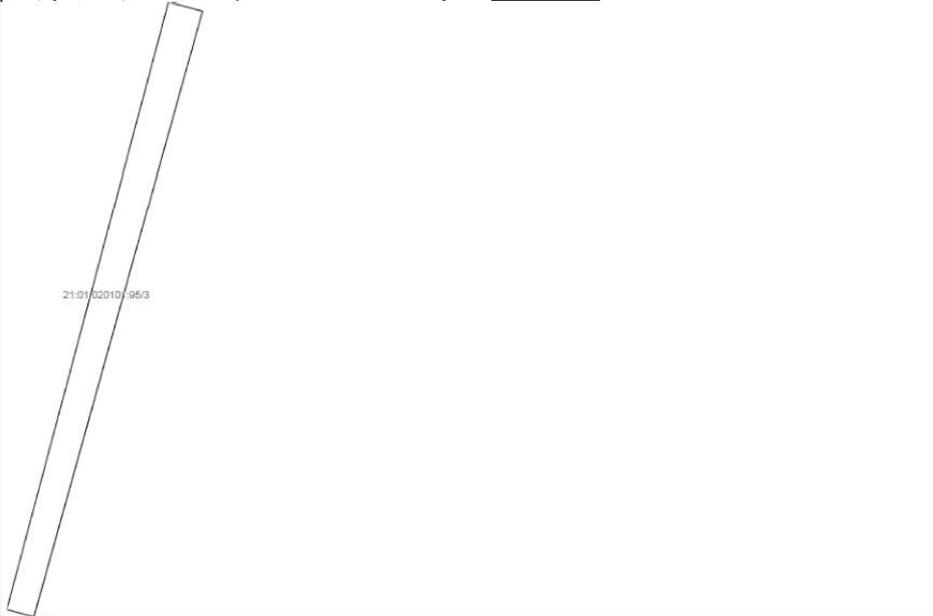
(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

Н.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**САДОВСКИЙ
Олег Викторович**

ИНН 540836723876

является членом

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

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

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

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01708

Дата выдачи 28 августа 2008 года

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-069923/21

«28» июля 2021

г. Москва

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

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

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

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – ovs@regalconsulting.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(903)538-00-16, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя:

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



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Землеустроитель начальника отдела
страхования опасных объектов
СПАО «Ингосстрах»



П.И. Щербаков

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-069922/21**

«28» июля 2021

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Садовский Олег Викторович
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.
Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» августа 2021 года по «19» августа 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **20.08.2021 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
Заместитель начальника отдела
От Страховщика Работы с опасными объектами
СПАО «Ингосстрах»
Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

П.И. Щербakov

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

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

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for an office space on the CИАН.ru website. The main listing is for an office of 640.3 m² in the 'Три богатыря' complex, located in the Cheboksary district. The price is 22,410,500 rubles. The listing includes a large photo of a hallway and a grid of smaller photos. To the right, there are two smaller advertisements: one for a 164 m² basement rental and another for townhouses in Zvenigorod.

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

22 410 500 Р
35 000 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 900 330-55-05
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Александр
Еще 1 объект

ПОМЕЩЕНИЕ НА УРАЛЬСКОЙ
164 м²
Изначальная цена аренды 65 000 руб./месяц
Аренда подвального помещения 164 м² в ВАО, Уральская 17
homeseller24.ru

ТАУНХАУСЫ В ЗВЕНИГОРОДЕ.
ЖИЛОЙ ПОСЕЛОК.
posadonline.ru

640,3 м² 2 из 14 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продается помещение 640 кв.м. Полностью готовое к продаже офисные помещения с отделкой от собственника. Всего 19 кабинетов как отдельные, так и совмещенные. Имеются 3 туалета. Есть зал площадью 120 кв.м. Два отдельных входа с домофоном. Пожаро-охранная сигнализация. Проведена подготовка к установке кондиционеров, сетевых кабелей для интернета.

Объект-аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for a free-purpose room on the Avito.ru website. The room is 1560.8 m² and is located in Cheboksary. The price is 46,000,000 rubles. The listing includes a large photo of the room and a grid of smaller photos. To the right, there are two smaller advertisements for real estate from Bank Zenit.

Свободного назначения, 1560.8 м²
Добавить в избранное Добавить заметку 20 апреля в 11:50

46 000 000 Р
29 472 Р за м²

8 985 677-92-47
Написать сообщение
Отправит в течение дня

Банк «ЗЕНИТ» (ПАО) - реализация залогового имущества
На Авито с декабря 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена
№ 2349698732, 600 (+2)

Банк «ЗЕНИТ» (ПАО) - реализация залогового имущества
Реализация залогового имущества

Коттедж 548 м² на участке 15,4 сот. 9 200 000 Р

Коттедж 161 м² на участке 14 сот. 7 100 000 Р

4-х этажный, 200,8 м², ТЭЖ. 33 800 000 Р

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 1560.8 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 50 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1560.8_m_2349698732



46 000 000 Р ▾
29 472 Р за м²

8 985 677-92-47

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Банк "ЗЕНИТ" (ПАО) - реализация залогового имущества
На Авито с декабря 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Елена

№ 2349698732, ☎ 600 (+2)

Банк "ЗЕНИТ" (ПАО) - реализация залогового имущества
Реализация залогового имущества



Коттедж 540 м² на участке 15,4 сот. 9 200 000 Р

Коттедж 161 м² на

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 1560.8 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 50 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Чувашская Республика, г.о. Чебоксары, Калининский район, пл. Речников, 5
р-н Калининский

Показать карту ▾

Описание

Продаются коммерческие площади на 1 этаже и в цоколе площадью 1560.8 кв.м. по адресу: Чебоксары, Речников, 5. Подключены все центральные коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация, электричество.
Земельный участок находится в собственности.
Оперативный показ, быстрый выход на сделку. В стоимость включен НДС 20%.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание

Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_3747.3_m_id26_2153341831

Чебоксары • Недвижимость • Коммерческая недвижимость • Продам

Здание свободного назначения, 3747.3 м² (ID26)

107 000 000 Р ▾
28 554 Р за м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 26 марта в 22:37



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

ПАО «АК БАРС» БАНК
На Авито с июля 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Наталья

№ 2153341831, ☎ 6311 (+11)



О помещении

Общая площадь: 3747.3 м²

Расположение

Чувашская Республика, Чебоксары, Президентский б-р, 4
р-н Ленинский

Показать карту ▾

Описание

В центре города Чебоксары продается коммерческая недвижимость – отдельностоящее 4-этажное здание свободного назначения (кад. № 21:01:000000:19424). Площадь здания 3 747,3 кв.м (подвал – 1 027,7 кв.м; 1 этаж – 1 140,7 кв.м; 2 этаж – 470,8 кв.м; 3 этаж – 482,6 кв.м; 4 этаж – 625,5 кв.м) Площадь земельного участка 4 418 кв.м (кад. 21:01:020101:43). Аренда до 27.08.2023. Высокий трафик и удобное месторасположение обеспечит высокую доходность.

Наталья

9:06
22.04.2022

О помещении

Общая площадь: 3747.3 м²

№ 2153341831, ☎ 6311 (+11)

Расположение

Чувашская Республика, Чебоксары, Президентский б-р, 4
р-н Ленинский

Показать карту ▾

Описание

В центре города Чебоксары продается коммерческая недвижимость – отдельностоящее 4-этажное здание свободного назначения (кад. № 21:01:000000:19424). Площадь здания 3 747,3 кв.м (подвал – 1 027,7 кв.м; 1 этаж – 1 140,7 кв.м; 2 этаж – 470,8 кв.м; 3 этаж – 482,6 кв.м; 4 этаж – 625,5 кв.м) Площадь земельного участка 4 418 кв.м (кад. 21:01:020101:43). Аренда до 27.08.2023. Высокий трафик и удобное месторасположение обеспечит высокую доходность.

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

Объект-аналог №1

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

15 мар, 10:32 158 просмотров, 0 за сегодня Платное

Офис, от 320 до 640,3 м²

в ЖК «Три богатыря», 1 сдан в 1 кв. 2015

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский мкр. Короленко, ул. Правая набережная Суутутки 1 [На карте](#)

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



17 фото

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

от 118 400 до 230 508 ₽/мес.

от 4 320 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

+7 900 330-55-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Александр
Еще 1 объект

Реклама

Павильоны любой сложности от 19 500 Р/м²! Под ключ!

[quiz.fbc-group](#)

[Узнать больше](#)

Реклама

При бронировании до 1 мая - переговорная

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

640,3 м² 4 320 Р/м² в год 230 508 Р/мес.

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

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки			
Цена	от 118 400 до 230 508 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 4 320 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 19 734-39 418 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	230 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [⚠](#)

Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка

от 118 400 до 230 508 Р/мес.

от 4 320 Р за м² в год

+7 900 330-55-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Александр
Еще 1 объект

Реклама

Павильоны любой сложности от 19 500 Р/м²! Под ключ!

[quiz.fbc-group](#)

[Узнать больше](#)

Реклама

При бронировании до 1 мая - переговорная в подарок!

[headqu Moscow](#)

[Попробовать](#)

9:23 22.04.2022

Объект-аналог №2

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

Платное

Недвижимость в Чебоксарах > Коммерческая > Аренда офисов в Чебоксарах > Ленинский > Короленко > улица Правая набережная Сугутки

15 мар, 12:12 281 просмотр, 0 за сегодня

Офис, от 15 до 586,7 м²

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Короленко, ул. Правая набережная Сугутки, 7 [На карте](#)

В избранное



6 фото



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

Скрыть план

от 4 500
до 176 010 ₽/мес.

от 3 600 ₽ за м² в год
 Следить за изменением цены
УСН; без комиссии

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 38762984
Нет отзывов
Еще 3 объекта

Павильоны любой сложности от 19 500 ₽/м²! Под ключ!

quiz.fbc.group
[Узнать больше](#)

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

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Офис, от 15 до 586,7 м² В избранное

Сдаются в аренду офисные помещения в Бизнес Центре Сугутка.

- Свежий ремонт
- Коридорно-кабинетная система
- Круглосуточный доступ
- Парковка у входа
- Есть подсобные помещения, гараж

Доступны помещения площадью от 4 кв.м. Для арендаторов большой площади возможна перепланировка.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки			
Цена	от 4 500 до 176 010 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 3 600 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	1 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Общая информация	
Юридический адрес	Предоставляется
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка

Скрыть план

от 4 500
до 176 010 ₽/мес.

от 3 600 ₽ за м² в год
 Следить за изменением цены
УСН; без комиссии

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 38762984
Нет отзывов
Еще 3 объекта

Павильоны любой сложности от 19 500 ₽/м²! Под ключ!

quiz.fbc.group
[Узнать больше](#)

При бронировании до 1 мая - переговорная в подарок!

headway.moscow
[Позвонить](#)

Объект-аналог №3

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

18 апр, 10:59 422 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 147 м²
 Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Газопровод, ул. Ленинского Комсомола, 10к1 [На карте](#)

В избранное



13 фото

147 м² Площадь | 1 из 9 Этаж | Свободно Помещение

Сдаётся помещение свободного назначения площадью 147 м². Адрес объекта: улица Ленинского Комсомола 10 корпус 1. Рядом ТЦ Мадагаскар, МТВ Центр, в соседнем здании кафе Take it easy (Эгерский бульвар, Тракторостроителей, Шумилова, Хевешская). В помещении выполнен высококачественный ремонт. Большой пешеходный и автомобильный трафик.

44 100 Р/мес.
 3 600 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

+7 906 382-00-10
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 64329532

Оборудование для техосмотров. Дешевле известных брендов!
 от 79 000 Р
 zavod-itk.ru
 Узнать больше

Апарт-отель IN2IT. Первый взнос от 50%
 Остатное плати до конца года. Номера с цифровой отделкой. Ключи уже в этом году.
 pig group
 Узнать больше

Павильоны любой сложности

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

Тракторостроителей, Шумилова, Хевешская). В помещении выполнен высококачественный ремонт. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Отдельный вход со стороны улицы. Высокие потолки 3 метра. Автономное отопление, низкие коммунальные платежи. Все коммуникации: электричество, отопление, холодное/горячее водоснабжение и тд. Круглосуточный доступ! От собственника!

Возможное назначение

Офис | Склад
 Торговая площадь | Производство

Еще: банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, автомойка, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, шек. зал, спортзал, хостел, медицинский центр, шинмонтаж, ломбард, продукты, общепит

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	44 100 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 7 350 Р	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

44 100 Р/мес.
 3 600 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

+7 906 382-00-10
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 64329532

Оборудование для техосмотров. Дешевле известных брендов!
 от 79 000 Р
 zavod-itk.ru
 Узнать больше

Апарт-отель IN2IT. Первый взнос от 50%
 Остатное плати до конца года. Номера с цифровой отделкой. Ключи уже в этом году.
 pig group
 Узнать больше

Павильоны любой сложности