



ОТЧЕТ №940/17

об оценке рыночной стоимости
объекта недвижимого имущества

- здания, расположенного по адресу:

Российская Федерация, Чувашская Республика,
город Чебоксары, бульвар купца Ефремова, дом 3

г. Москва 2017 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503, телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ к Отчету № 940/17

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительное соглашение №8 от «22» мая 2017 года к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 940/17, составленного «24» мая 2017 года.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Заказчик оценки	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1037843036285, дата внесения записи 08.02.2003 г.
ИНН	7825443207
Место нахождения юридического лица	город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1
Оценочная организация	
Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
ОГРН и дата присвоения	1137746016726 от 14.01.2013 г.
ИНН	7725779683
Место нахождения юридического лица	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Почтовый адрес	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Контактный телефон	тел.: (495) 790-51-18
Адрес электронной почты, интернет сайт	om-consult@mail.ru, www.om-consult.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность Оценочной организации застрахована на основании страхового полиса № V51277-0000114 от 09.01.2017 г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2017 по 23.01.2018 г., страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Крюков Валентин Иванович
Местонахождение Оценщика	127486, г. Москва, ул. Дегуниная, д. 3, корп.4, кв. 27
Контактный телефон	+7(916) 2736222
Адрес электронной почты	89162736222@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), регистрационный № 01782 от 30.01.2009 г.
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП № 411840 от 20.06.2003 г. Международной академии оценки и консалтинга (МАОК), г. Москва.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 13 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000085; страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»; период действия: с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г.; страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

Сведения о независимости Оценщика	<p>Крюков Валентин Иванович подтверждает полное соблюдение принципов независимости оценщика, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Крюков В.И. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Крюков В.И. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер вознаграждения оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения об объекте оценки	
Объект оценки	Недвижимое имущество – здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Чувашская республика, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3 (обобщенная формулировка)
Состав объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> – 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; – Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м; – 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.
Адрес	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3
Имущественные права	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Первоначальная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной (справедливой) стоимости
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №8 к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Цель проведения оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»</p> <ul style="list-style-type: none"> • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«24» мая 2017 года
Период проведения работ по оценке	«22» мая - «24» мая 2017 г.
Дата составления Отчета	«24» мая 2017 года

Используемые стандарты оценки

1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и
2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;
6. Стандартами Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НККО»);
7. Международным стандартом оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки (с учётом НДС)	127 999 457 (Сто двадцать семь миллионов девятьсот девяносто девять тысяч четыреста пятьдесят семь) рублей
Рыночная стоимость объекта оценки (без учёта НДС)	108 474 116,10 (Сто восемь миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи сто шестнадцать) рублей 10 копеек

Заключение и Отчет утвердил:
Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

СО Д Е Р Ж А Н И Е

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДАННЫЕ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	13
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ	24
3.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ	27
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	35
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	35
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	36
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	37
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	38
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	49
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	60
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	63
Список использованных данных для оценки	64

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.1.

Порядковый номер Отчета	№ 940/17
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №8 к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости. Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Дата оценки	«24» мая 2017 года
Период проведения оценки	«22» мая - «24» мая 2017 г.
Дата составления Отчета	«24» мая 2017 года
Дата осмотра объекта оценки	«24» мая 2017 года
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	1 долл. США = 56.5552 руб., 1 Евро = 63.6189 руб. (http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=24.05.2017)

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.

Объект оценки	Недвижимое имущество – здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Чувашская республика, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3 (обобщенная формулировка)
Состав объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> – 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; – Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м; – 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.
Адрес объекта оценки	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Замечания по правоустанавливающим документам	Актуальные выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на дату оценки не предоставлены
Балансовая стоимость, руб.	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной (справедливой) стоимости
Текущее использование объекта оценки	Нежилые помещения многофункционального назначения
Ограничения по использованию имущества	Не зарегистрированы

Результаты оценки

Таблица 1.3.

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки (с учётом НДС)	127 999 457
	(Сто двадцать семь миллионов девятьсот девяносто девять тысяч четыреста пятьдесят семь) рублей
Рыночная стоимость объекта оценки (без учёта НДС)	108 474 116,10
	(Сто восемь миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи сто шестнадцать) рублей 10 копеек

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.4.

Объект оценки	Недвижимое имущество – здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Чувашская республика, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3 (обобщенная формулировка)
Состав объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> – 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; – Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м; – 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.
Адрес (местоположение) объекта оценки	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г.; • Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»</p> <ul style="list-style-type: none"> • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

	<ul style="list-style-type: none"> • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС. <p>Исходя из целей и задач настоящего Отчета округление итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки не предусмотрено.</p>
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	«24» мая 2017 года
Срок проведения оценки	«22» мая - «24» мая 2017 г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Техническому заданию на оценку, рыночная стоимость определяется без учета обременений.
Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости	<p>Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.</p> <ul style="list-style-type: none"> • В соответствии с заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.5.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037843036285
Дата присвоения ОГРН	08.02.2003 г.
Местонахождение юридического лица	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица 1.6.

ФИО	Крюков Валентин Иванович
Информация о членстве в СРО оценщиков	<p>Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») (адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3; +7 (495) 748-20-12; nprko@nprko.ru); регистрационный № 01782 от 30.01.2009 г.</p>

№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ИП № 411840 от 20.06.2003 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (Международная академия оценки и консалтинга (МАОК), г. Москва); • Свидетельство о повышении квалификации от 15.04.2006 г., регистрационный № 088 (НОУ МФПА, г. Москва); • Свидетельство о повышении квалификации от 28.05.2010 г., регистрационный № 1427 (МАОК, г. Москва); • Свидетельство о повышении квалификации от 0.12.2013 г., регистрационный № 2058 (МАОК, г. Москва).
Стаж работы в оценочной деятельности	более 13 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000085; страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»; период действия: с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г.; страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Местонахождение Оценщика	127486, г. Москва, ул. Дегунинская, д. 3, корп.4, кв. 27
Контактный телефон	+7(916) 2736222
Адрес электронной почты	89162736222@yandex.ru
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании страхового полиса № V51277-0000114 от 09.01.2017г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2017 по 23.01.2018 г. Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. Рощинская 2-я, д.4, офис 503
Дополнительная контактная информация	тел.: (495) 790-51-18, om-consult@mail.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Требования о независимости выполнены.

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, а также не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора по оценке.
- Оценщик и Исполнитель не являются участниками (членами) или кредиторами Заказчика.
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения (оплаты) за проведение работ по оценке объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

На дату подписания Договора на оказание услуг по оценке сторонам не известно о нарушениях требований к независимости оценщика и организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стороны обязуются извещать друг друга о возникновении таких обстоятельств.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего Отчета об оценке не привлекались.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, 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. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены 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.
- 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.
- 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.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.
- Исходя из целей и задач настоящего Отчета округление итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки не предусмотрено.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном 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 рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации “Национальная коллегия специалистов-оценщиков” (Ассоциация СРО “НКСО”):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты Ассоциации СРО «НКСО»:
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2015 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости».
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»;
- Международный стандарт оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.7. Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости. Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г.;
- Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 940/17.

1.8. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана рыночная стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ), Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В преамбуле к федеральным стандартам оценки указано (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. **В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.**

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, сообщаем, что Отчет соответствует Международными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», следовательно, **рыночная стоимость объекта в данном Отчете эквивалентна справедливой стоимости.**

1.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки рыночной стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

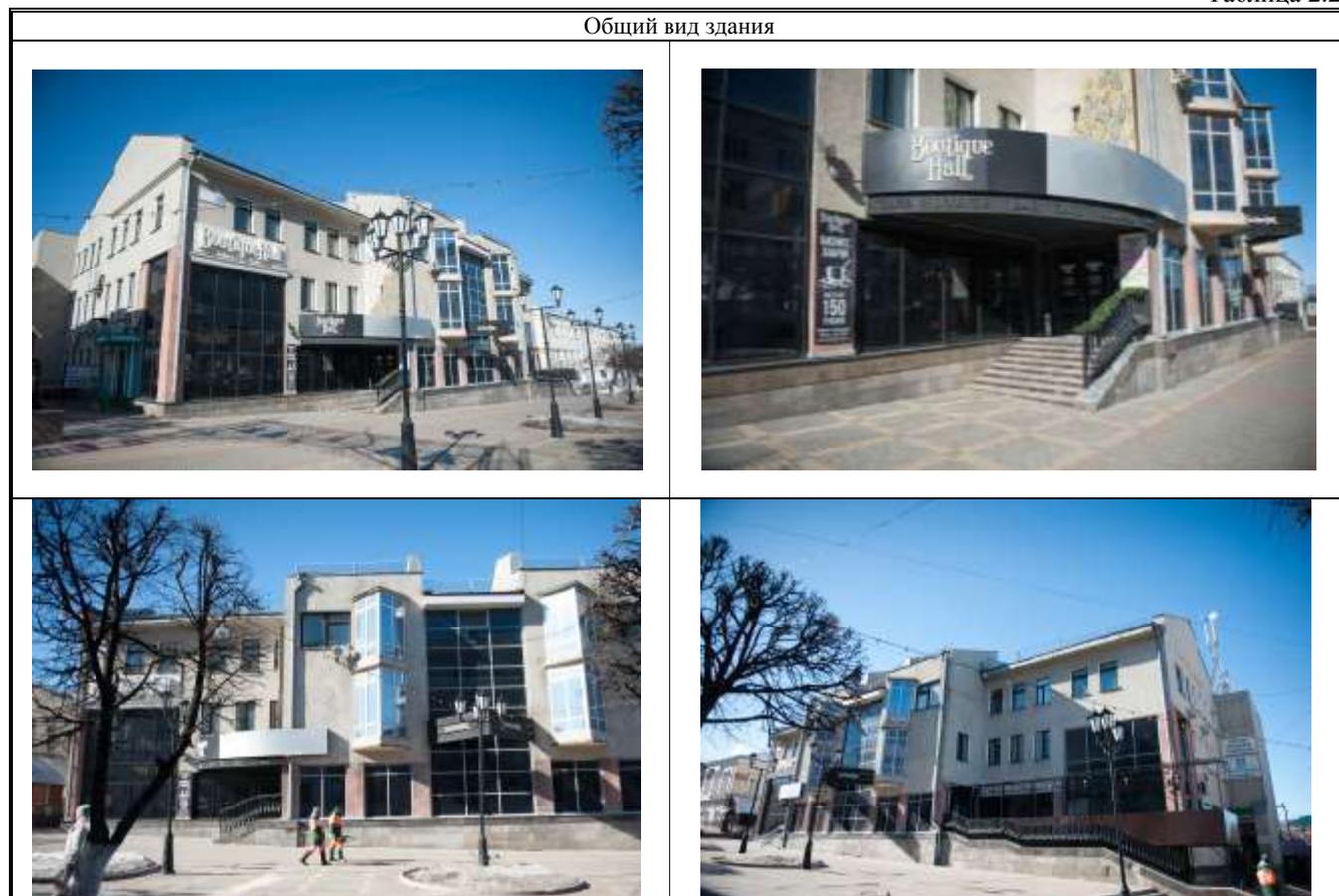
2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.1.

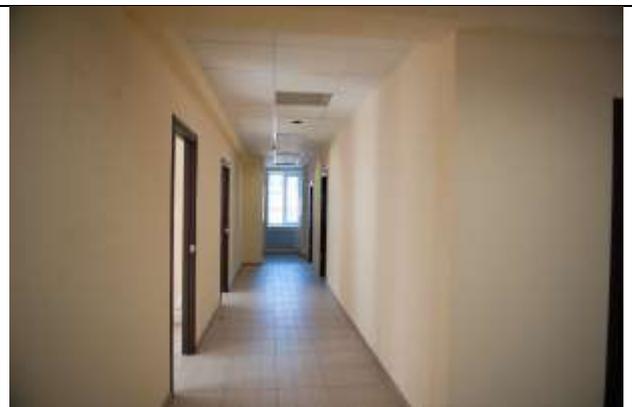
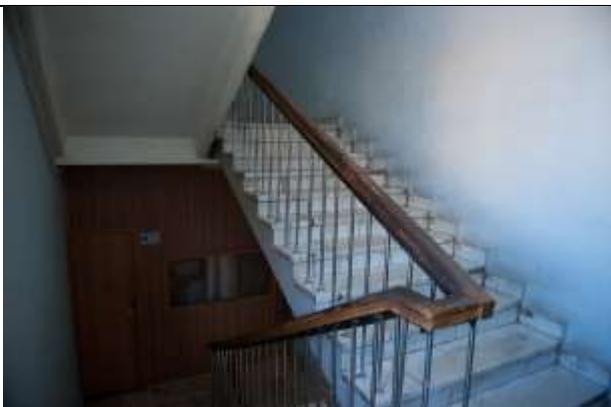
Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3
Год постройки	1992
Площадь, кв. м	2510,5
Площадь застройки, кв. м	н/д
Вид права	Собственность
Документы, подтверждающие право на объект	Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г.
	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Количество этажей	3+подвал
Назначение	Административно-торгового назначения
Конструктив здания	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.
Кадастровый номер	21:01:020101:1105

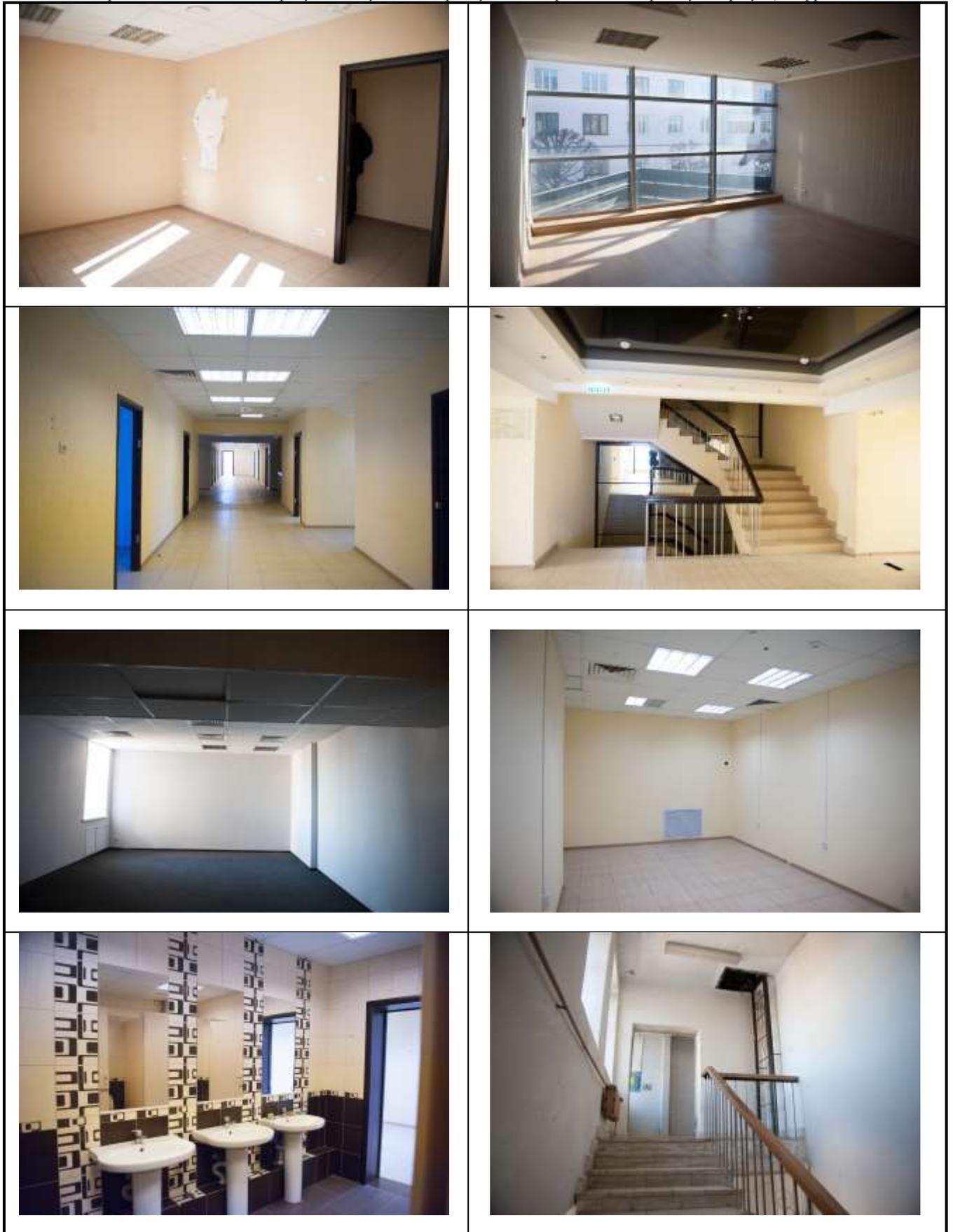
Фотографии объекта оценки

Таблица 2.2.



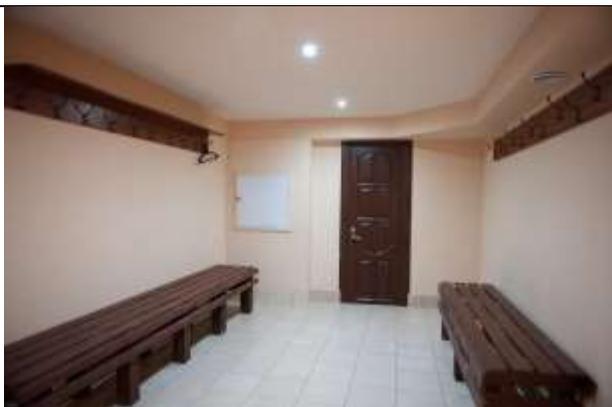
Внутренние помещения







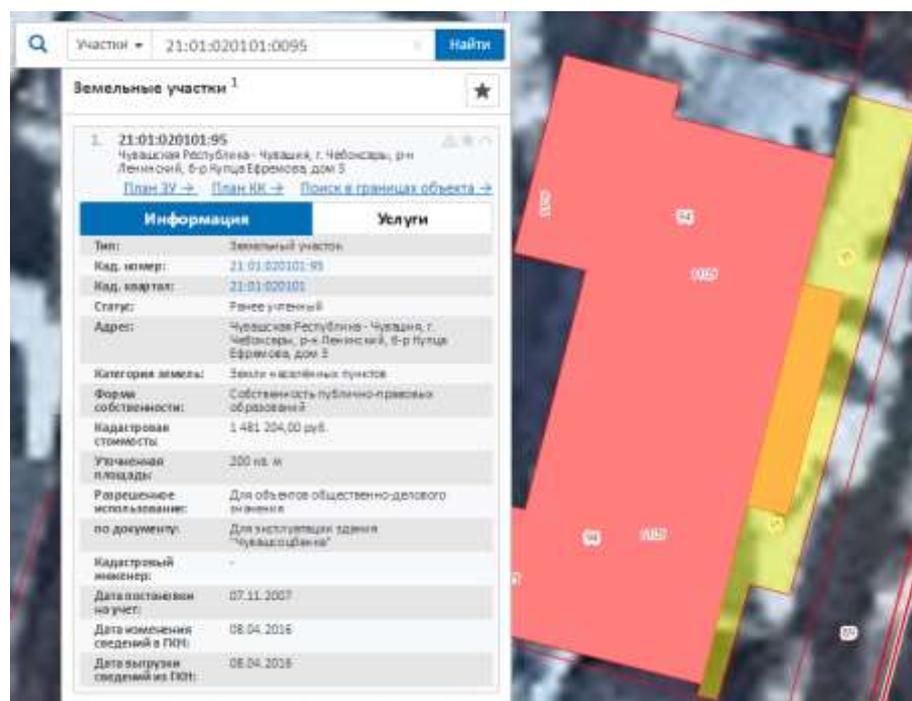
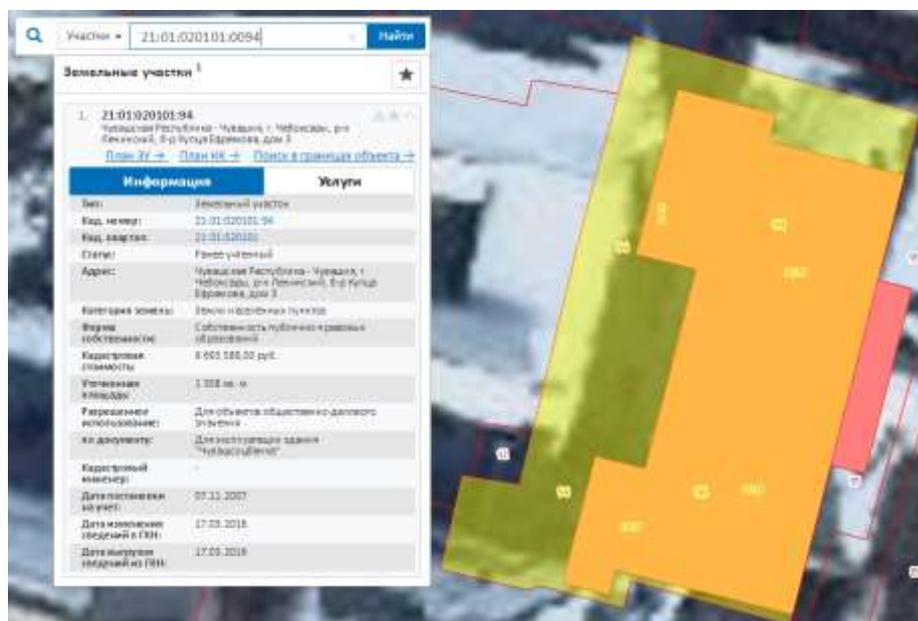
Подвал



Описание земельных участков

Таблица 2.4.

Наименование	Земельный участок	
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	
Площадь, кв. м	1 308	200
Вид права	Долгосрочная аренда	
Документы, подтверждающие право на объект	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011г.	
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объект капитального строительства (нежилое здание)	
Категория / вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов / для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	21:01:020101:0094	21:01:020101:0095
Кадастровая стоимость, руб.	9 693 588,00	1 481 204,00



Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.5.

Наименование объекта	Субъект права	Право-устанавливающий документ	Существующие 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	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г.	Доверительное управление
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308,0 кв. м, находящегося по адресу Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Договор №288/5118- Л аренды земельного участка от 17.11.2011г.	Аренда
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200,0 кв. м, находящегося по адресу: участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Договор №288/5118- Л аренды земельного участка от 17.11.2011г	Аренда

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право общей долевой собственности

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса РФ содержанием права общей долевой собственности является:

- 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 Гражданского кодекса РФ.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении 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.

¹ Согласно Свидетельства о государственной регистрации права

Право аренды

Согласно Части 2, Раздела IV, Главы 34, статьи 615 Гражданского кодекса РФ содержанием права аренды является:

- Арендатору принадлежат права владения и пользования арендованным имуществом.
- Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Объект недвижимости входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ».

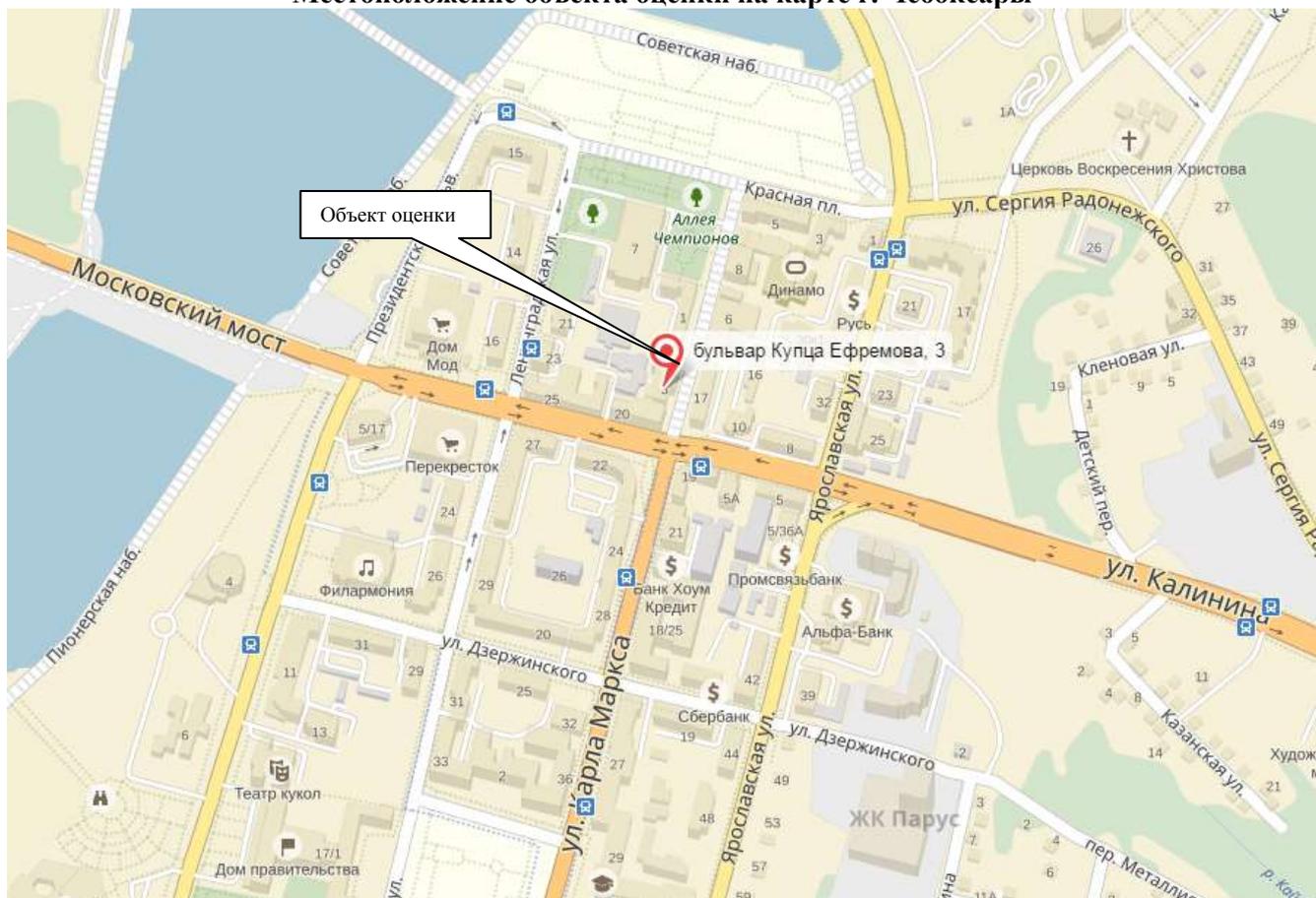
Согласно правоустанавливающим документам у объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления. Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание». Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений)².

Право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев на оцениваемое недвижимое имущество, имеющее адресные ориентиры: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3, подтверждено соответствующим свидетельством о государственной регистрации права.

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Рыночная стоимость в отчете рассчитывалась без учета каких либо ограничений и обременений.

² В соответствии с Техническим заданием на оценку.

2.2. Схема расположения объекта оценки Местоположение объекта оценки на карте г. Чебоксары



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Краткая характеристика г. Чебоксары³

Чебоксары (чуваш. Шупашкар) — город в России, столица Чувашской Республики, её административный, научный, промышленный и культурный центр. Население — 480 741 чел. (2016), население городского округа Чебоксар — 491 306 человек (2016).

Расположен в верхнем бьефе Чебоксарской ГЭС, на правом высоком берегу Чебоксарского водохранилища.

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 завожской частью, составляет — 233 км². Земли водного фонда составляют 15,7 % площади муниципального образования, а земли лесного фонда составляют 24,8 % от общей площади города.

Рельеф

Территория города в геоморфологическом отношении находится в пределах Приволжского плато. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 53 до 205 м. Для территории Чебоксар свойственна значительная овражно-балочная изрезанность. Планировочная структура города в большой степени следует овражному рельефу территории, сформирована водоразделами малых рек (Чебоксарка, Сугутка, Кайбулка, Трусиха, Кувшинка, Малая Кувшинка, которые веерообразно расходятся в меридиальном направлении. Вследствие этого основная городская застройка расположена на водоразделах и образует клинообразные территории административных районов, сходящиеся амфитеатром у Волжского залива и расширяющиеся к югу (на 10 км вглубь) до городской черты.

Левый берег долины реки Волги пойменный, в период весеннего паводка — затопляемый. Правый берег — высокий, крутой, незатопляемый.

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D0%B1%D0%BE%D0%BA%D1%81%D0%B0%D1%80%D1%8B>

Холмистость рельефа предопределила строительство мостов, обеспечивающих транспортную связь между различными районами города. В настоящее время в городе 5 основных мостов: Гагаринский, Калининский, Московский, Октябрьский и Сугутский.

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.

Городская топонимика — 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».

Торговые центры

Крупные торговые центры Чебоксар:

- Торгово-развлекательный комплекс «Волжский»
- Торговый центр «Мадагаскар»
- Торгово-развлекательный комплекс «Мега Молл» (76 000 кв. м.)
- Торговый центр «Москва» (13 000 кв. м.)
- Торговый центр «Меридиан» (12 000 кв. м.)
- Торговый центр «Семь холмов»
- Торгово-развлекательный комплекс «Каскад-сити»
- Торговый центр «Шупашкар»
- Центральный универмаг «Дом торговли»
- Торгово-выставочный центр «Первая площадка»
- Торговый дом «Европа»
- Торговый центр «Карусель» и др.

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) 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;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране⁴

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2016 года

Снижение произведенного **ВВП** по итогам 2016 года замедлилось до 0,2%/г, по сравнению с падением на 2,8 % годом ранее, благодаря позитивной динамике промышленного производства и сельского хозяйства, а также замедлению спада в строительстве.

Валовая добавленная стоимость (ВДС) в промышленности выросла на 1,4% г/г после падения на 2,2 % г/г в 2015 году. Обрабатывающие отрасли, обслуживающие промежуточный и конечный спрос, стали драйвером промышленной динамики, в то время как рост в добыче – продолжает замедляться. На фоне наметившегося замедления спада в строительстве лучше чувствовали себя фондообразующие отрасли.

Положительное влияние на динамику ВВП оказало ускорение роста сельскохозяйственного производства (валовый выпуск которого в 2016 г. вырос до 4,2% г/г по сравнению с 3,1% предыдущем), а также замедление спада в строительстве (до -4,3 % г/г против -4,9 % годом ранее).

Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано с низким потребительским спросом (ВДС розничной торговли сократилась на 6,2 % г/г) и сохранением низкого спроса на строительные-монтажные работы (СМР), на которые, в свою очередь, негативно влияет низкая инвестиционная активность.

⁴ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e>

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента.

В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Расчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение **инвестиций в основной капитал** составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3% и -13,5% г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «**Строительство**» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. С исключением сезонного фактора, реальная заработная плата, по предварительным данным, в декабре 2016 года продемонстрировала рост на 0,5 % м/м. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась на 0,6 процента.

По данным за 11 месяцев 2016 года, во всех наблюдаемых видах экономической деятельности было отмечено увеличение номинальной начисленной заработной платы в годовом выражении.

В декабре 2016 года получили продолжение негативные тенденции в динамике **реальных располагаемых доходов**: сокращение ускорилось до 6,1 % г/г (ноябрь 2016 г. -6,0 % г/г).

Сохраняется волатильность реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора: после сокращения на 2,4 % м/м в ноябре 2016 г., в декабре был отмечен рост на 1,1 % м/м.

В целом за 2016 год, по предварительным данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения сократились на 5,9 процента. Столь большого снижения не отмечалось с 1999 года (-12,3 процента).

Денежные доходы в среднем на душу населения, по предварительным данным, в 2016 году составили 30775 руб., что на 1,0 % больше чем в 2015 году.

В декабре 2016 года показатели, характеризующие потребительский спрос, не продемонстрировали положительных изменений. **Оборот розничной торговли** с исключением сезонного фактора продолжает демонстрировать нисходящий тренд, аналогичные тенденции показывают обе его составляющие. Разрыв в динамиках реальной заработной платы и оборота розничной торговли продолжает увеличиваться.

Несмотря на низкую базу декабря 2015 года, снижение оборота розничной торговли в декабре 2016 года ускорилось до 5,9 % г/г с 4,1 % г/г в ноябре 2016 года.

Аналогичную годовым данным тенденцию в декабре 2016 года продемонстрировали и данные с исключением сезонного фактора: снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора ускорилось до 1,0 % м/м с 0,5 % м/м в ноябре 2016 года.

Росстат уточнил данные по динамике **платных услуг населению** за ноябрь 2016 года: прирост составил 1,8 % г/г (0,1 % г/г по предварительной оценке). В декабре 2016 года платные услуги населению снизились на 0,1 % г/г. Сокращение в целом за 2016 год составило 0,3 процента.

Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в декабре 2016 года после двухмесячного роста вернулась в отрицательную зону. Снижение составило 0,2 % м/м.

В декабре 2016 года **прирост потребительских цен** сохранился на уровне октября-ноября и составил 0,4 % м/м. При этом, наблюдалось замедление роста цен в секторе продовольственных и непродовольственных товаров. В секторе услуг, за счет сезонной специфики рост цен напротив усилился.

В целом, по итогам 2016 года **инфляция** на потребительском рынке снизилась до минимальных значений за весь период наблюдения – до 5,4 процента. Годом ранее инфляция составила 12,9 процента.

Основным фактором столь низкой инфляции в 2016 году стало беспрецедентное снижение потребительского спроса, так как в 2016 г. товарооборот сократился на 5,2 %, а за два последних года снижение составило 14,7 процента. Другими факторами были укрепление рубля и рост предложения на отдельных товарных рынках.

Структура инфляции в 2016 г. претерпела значительные изменения. Вклад всех компонент в инфляцию снизился. При этом возросло влияние роста цен на непродовольственные товары и услуги, а воздействие цен на продовольственные товары, напротив, снизилось вследствие значительного замедления роста цен.

Снижение роста цен в 2016 г. наблюдалось во всех секторах потребительского рынка.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

**Основные показатели развития российской экономики
по итогам января-марта 2017 года**
(в процентах % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 3.1.

Показатель	Март 2017 г.	В % к		I квар- тал 2017г. в % к I квар- талу 2016 г.	Справочно		
		марту 2016 г.	февралю 2017 г.		март 2016 г. в % к		I квар- тал 2016 г. в % к I квар- талу 2015 г.
					марту 2015 г.	февралю 2016 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	86043,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,2 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6 ⁸⁾	73,6 ⁶⁾	122,2 ⁷⁾	70,7 ⁸⁾
в том числе:	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
- экспорт товаров							
- импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	14639,8 ⁹⁾	99,1 ²⁾			89,9 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3

1) Данные за 2016 год (вторая оценка).

2) 2016 г. в % к 2015 году.

3) 2015 г. в % к 2014 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за февраль 2017 года.

6) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за январь-декабрь 2016 года.

10) Оценка.

11) Предварительные данные.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-03-2017.pdf

ВЫВОДЫ

Наряду с действием в 2016 - 2019 гг. негативных факторов, обусловленных падением цен на нефть и ограничениями в импорте товаров и технологий, в среднесрочной перспективе начинают проявляться факторы, оказывающие компенсирующее и стимулирующие воздействие на экономический рост.

Это, прежде всего, адаптация российской экономики к ограничениям импорта товаров, снижение издержек, высвобождение неэффективного капитала, повышение конкурентоспособности отечественной продукции, вследствие существенной девальвации рубля.

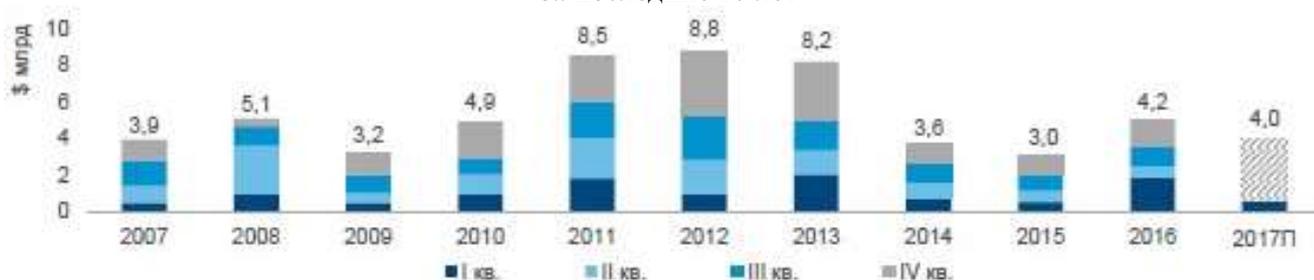
3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости России

Краткий обзор рынка инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в I квартале 2017 года⁵

В целом в I квартале 2017 года российская экономика демонстрирует укрепляющийся долгосрочный тренд роста. Улучшение общей экономической ситуации в стране вызвало восстановление интереса к российскому рынку коммерческой недвижимости, в первую очередь со стороны иностранных инвесторов, и возобновление переговоров по интересующим высоколиквидным объектам.

По подсчетам экспертов Colliers International, ожидаемый уровень инвестиций в недвижимость России в 2017 году составит \$4 млрд.

Изменение уровня инвестиций в российскую коммерческую недвижимость за последние 10 лет



По итогам I квартала 2017 года суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$627,5 млн, что почти в три раза меньше, чем в I квартале 2016 года, когда объем инвестиций был равен \$1,87 млрд.

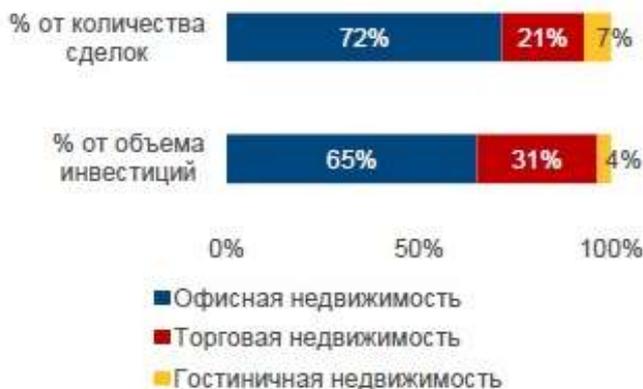
Стоит, однако, отметить, что прошлогодний показатель был обусловлен закрытием ряда долговых сделок и сделок по покупке объектов под собственное размещение.

В I квартале 2017 года доля инвестиций в офисную недвижимость сократилась по сравнению с показателями I квартала 2016 года, когда она составила 90%. Тем не менее офисный сегмент остается традиционно востребованным со стороны инвесторов.

В сегменте торговой недвижимости ключевой стала сделка по приобретению компанией MALLTECH (прежде – «РосЕвроДевелопмент») ТРК «Лето» в Санкт-Петербурге. Эта покупка стала крупнейшей в своем сегменте за два последних года и крупнейшей по стоимости с начала 2017 года. До конца года ожидается дальнейшее увеличение доли торговой недвижимости в общем объеме, принимая во внимание все текущие переговоры по торговым объектам.

В гостиничном и складском сегментах в начале года наблюдалась низкая активность инвесторов. Эксперты Colliers International ожидают, что складской сегмент отыграет позиции в течение года в результате закрытия ряда инвестиционных транзакций. Уже сейчас в процессе закрытия находится несколько сделок по приобретению высококачественных объектов, расположенных в Москве и Санкт-Петербурге.

Распределение объема инвестиций по сегментам



На протяжении I квартала 2017 года в Москве были закрыты сделки на сумму \$340 млн. На долю Санкт-Петербурга пришлось около \$265 млн. Инвесторы пока осторожно относятся к региональным активам, отдавая предпочтение более понятным с точки зрения прогноза возврата инвестиций и доходности объектам в Москве и Санкт-Петербурге.

⁵ <http://zdanie.info/2393/2467/news/10029>

С начала года 73% инвестиций пришлось на вложения с целью получения дохода и лишь 27% сформировали сделки по объектам, приобретенным для собственного размещения. Для сравнения, за сопоставимый период прошлого года на покупки активов для конечных пользователей пришлось около 90% объема инвестиций.

Несмотря на то что наиболее активными в I квартале 2017 года оставались российские инвесторы, доля иностранных компаний растет. По итогам квартала она составила 18% от общего объема транзакций. Специалисты Colliers International полагают, что к концу 2017 года она будет значительно увеличена по сравнению с 2016 годом.

Стабилизация курса рубля и переход ключевых отраслей экономики в восходящее русло подогревают интерес к заключению инвестиционных сделок.

Дальнейшее снижение ключевой ставки ЦБ РФ может создать предпосылки для снижения ставок капитализации и роста стоимости экспонируемых активов на рынке.

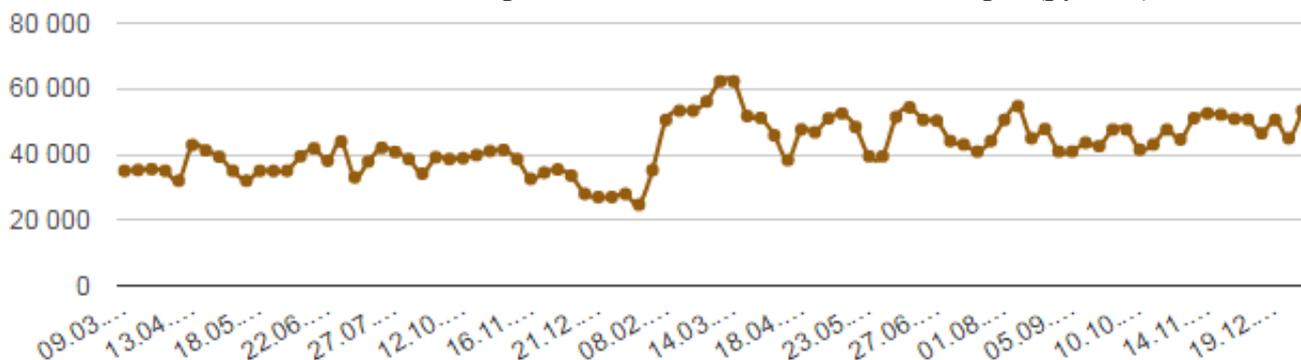
Динамика ставок капитализации



Обзор подготовлен специалистами компании Colliers International

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары⁶

Динамика стоимости торговой недвижимости г. Чебоксары (руб./м²)



⁶ <http://realty.kurs-kotirovka.ru/cheboksary/prodazha/sklad.html>;
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/cheboksary/prodazha/magazin.html>

Актуальные предложения о продаже ОСЗ и помещений коммерческого использования

Таблица 3.2.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Тип помещения	Назначение	Выход на 1-ю линию	Площадь здания/помещения, кв. м	Площадь ЗУ, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	Май 2017	Чебоксары, район Ленинский, ул. Карла Маркса, 52Б	ОСЗ	Административное	нет	1 639,0	1 200,0	69 000 000	42 098,84	https://www.cian.ru/sale/commercial/153515183/?from=cardrefer
2	Май 2017	Чебоксары, район Калининский, просп. Мира, д.9	встроенное помещение 1-2 этаж	Административное	есть	2 000,0	3 300,0	100 000 000	50 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/155891873/
4	Апрель 2017	г.Чебоксары, р-н Московский, пр-кт Максима Горького, д.26, пом.4.	встроенное помещение	Административное под банк	есть	277,0	-	9 347 500	33 745,49	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_277_m_786297190
5	Май 2017	Чебоксары, район Московский, Нижегородская ул., 6	ОСЗ	Административно-торговое	нет	2 179,2	н/д	100 000 000	45 888,40	https://www.cian.ru/sale/commercial/156744271/
6	Май 2017	г.Чебоксары, р-н Ленинский, Карла Маркса , 51	встроенное помещение	Административное	есть	591,8	-	40 000 000	67 590,40	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_591.8_m_718337921
7	Апрель 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, Канашское шоссе, д.7/1	ОСЗ	Административное	нет	252,0	н/д	8 827 000	35 027,78	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_pod_bank_252_m_905565703
8	Май 2017	Чебоксары, р-н Калининский, Марпосадское шоссе 31	ОСЗ	ПСН	есть	1 104,0	н/д	58 000 000	52 536,23	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1104_m_1134065979
9	Май 2017	Чебоксары, р-н Московский, г. Чебоксары, улица Т.Кривова, 6г	встроенное помещение	ПСН	есть	900,0	-	15 000 000	16 666,67	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_900_m_501042480
10	Апрель 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, Канашское шоссе, д.7/1	встроенное помещение 3 этаж	Административное	нет	850,0	-	28 050 000	33 000,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_torgovo-ofisno-skladskoe_pomeschenie_850_m_905580250
11	Апрель 2017	Чебоксары, пр-д Машиностроителей, д.1/6	ОСЗ	Административное	есть	1 643,0	3 163,0	40 000 000	24 345,71	https://www.beboss.ru/kn/cheb/2247411
12	Январь 2017	Чебоксары, ул. Калинина, д.105 б	ОСЗ	ПСН	есть	2 085,0	н/д	60 465 000	29 000,00	https://www.beboss.ru/kn/cheb/1972988
13	Февраль 2017	Чебоксары, ул. Бондарева, д.15	встроенное помещение 1 этаж	офис	есть	371,0	-	18 000 000	48 517,52	https://www.beboss.ru/kn/cheb/2013115
14	Май 2017	Чебоксары, район Калининский, ул. Юрия Гагарина, 30	встроенное помещение цоколь	офис	есть	129,7	-	4 200 000	32 382,42	https://www.cian.ru/sale/commercial/156784849/

*Отчет № 940/17 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
- здания, расположенного по адресу: РФ, Чувашская республика, город Чебоксары, бульвар купца Ефремова, дом 3*

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Тип помещения	Назначение	Выход на 1-ю линию	Площадь здания/помещения, кв. м	Площадь ЗУ, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
16	Март 2017	Чебоксары, ул. Сверчкова, 6 Б	встроенное помещение 2 этаж	офис	нет	277,0	-	13 000 000	46 931,41	https://www.beboss.ru/kn/cheb/2250438
17	Май 2017	Чебоксары, ул. Ленина, д. 35	встроенное помещение 1 этаж	под банк	есть	100,0	-	6 100 000	61 000,00	https://www.beboss.ru/kn/cheb/1767410
18	Май 2017	Чебоксары, ул. Ярмарочная, д. 15, корп.1	встроенное помещение 1 этаж	под банк	нет	153,0	-	6 493 000	42 437,91	https://www.beboss.ru/kn/cheb/2272251
19	Май 2017	Чебоксары, ул. Университетская, д. 10	встроенное помещение 1 этаж	офис	есть	162,0	-	6 500 000	40 123,46	https://www.beboss.ru/kn/cheb/2325507
20	Май 2017	Чебоксары, ул. К.Иванова, 73	встроенное помещение 1 этаж	офис	есть	146,0	-	9 000 000	61 643,84	https://cheb.ws/komerc/850441.htm
21	Май 2017	Чебоксары, ул. Л. Комсомола, 40А	встроенное помещение 1 этаж	офис	нет	120,0	-	7 050 000	58 750,00	https://cheb.ws/komerc/864194.htm
22	Май 2017	г. Чебоксары, ул. Нижегородская, 6	ОСЗ	Административно-торговое	есть	2 179,2	н/д	100 000 000	45 888,40	https://cheb.ws/komerc/877579.htm
23	Май 2017	г. Чебоксары, пр. Ленина, 53	встроенное помещение 1 этаж	офис	есть	125,0	-	8 400 000	67 200,00	https://cheb.ws/komerc/882819.htm
24	Май 2017	г. Чебоксары, Московский пр., 39-2	встроенное помещение 1 этаж	офис	есть	172,5	-	7 100 000	41 159,42	https://cheb.ws/komerc/876616.htm
25	Май 2017	г. Чебоксары, ул. Водопроводная, 22-1	встроенное помещение 4 этаж	офис	есть	380,0	-	20 000 000	52 631,58	https://cheb.ws/komerc/803963.htm
Максимальное значение									67 590,4	
Минимальное значение									16 666,7	
Среднее значение									43 837,4	

Актуальные предложения по аренде административных площадей

Таблица 3.3.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения	Стоимость, руб./кв. м/год	Наличие отдельного входа	Паркинг	Назначение	Источник
1	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, Ярославская ул, 74	220,0	9	7 440	нет	Подземный	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_220_m_722308143
2	Апрель 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, пр.9 ой пятилетки 16/15	74,0	1	8 919	есть	стихийная	псн	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdam_nezhiloe_pomeschenie_74_ms_otde_inym_vhodom_1079273782
3	Апрель 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, Строителей, 12	20,0	1	6 000	есть	стихийная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_20_m_272372565
4	Май 2017	Чебоксары, р-н Калининский, тракторостроителей 72	40,0	цоколь	5 100	есть	стихийная	псн	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_1057474961
5	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, Ярославская ул, 72	53,9	1	5 400	есть	организованная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_53.9_m_708050545
6	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, Ленина, 36	64,0	цоколь	6 600	есть	стихийная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_64_m_500592687
7	Май 2017	Чебоксары, р-н Московский, Пирогова 1 корпус 5	300,0	1	7 200	есть	стихийная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_914063591
8	Май 2017	Чебоксары, р-н Московский, ул Петра Ермолаева, 1	200,0	1	7 200	есть	стихийная	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_785112795
9	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, Мира 9	25,0	3	6 240	есть	стихийная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/meblirovannyj_ofis_25_m_463278948
10	Май 2017	Чебоксары, р-н Калининский, 9-ой Пятилетки 2/3	52,0	1	5 769	есть	стихийная	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_na_pervoy_linii_112987877_0
11	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, ул Карла Маркса, 52к1	33,5	2	7 200	нет	стихийная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofis_33.5_m2_909360884
12	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, Карла Маркса 52 кор. 1	55,0	2	4 800	нет	стихийная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdaem_ofis_55_m2_675618246
13	Май 2017	Чебоксары, р-н Московский, ул Университетская, 2/1	130,0	1	6 000	есть	стихийная	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_na_pervom_et.s_otd.vhodom_130_m_970877183
14	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Яролавская, 74	384,0	1	5 394	есть	стихийная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_384_m_853805536
15	Май 2017	Чебоксары, р-н Калининский, ул. Комбинатская, 5	107,5	1	6 140	есть	стихийная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_107.5_m_1078329_046
16	Май 2017	Чебоксары, р-н Московский, Приволжский б-р, 4	152,0	1	4 737	есть	стихийная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152_m_983047442
17	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский,	500,0	подвал	4 200	есть	стихийная	офис	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne

*Отчет № 940/17 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
- здания, расположенного по адресу: РФ, Чувашская республика, город Чебоксары, бульвар купца Ефремова, дом 3*

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв. м	Этаж расположения	Стоимость, руб./кв. м/год	Наличие отдельного входа	Паркинг	Назначение	Источник
		ул. К.Маркса, д. 52, корп.2							dvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_500_m_951845101
18	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, Ленина пр-кт, 21	75,0	1	13 600	есть	стихийная	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_pomescheniya_v_tsentre_na_1-om_etazhe_75_m_940210810
19	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, ул Ленинградская, 27/13	242,0	1	12 000	есть	стихийная	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_242_m_1175933919
20	Май 2017	Чебоксары, р-н Московский, Спиридонова Михайлова д. 1	323,0	1/2	6 000	есть	стихийная	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_323_m2_868148972
21	Май 2017	Чебоксары, ул. Водопроводн	380,0	4	4 737	нет	организованная	офис	https://cheb.ws/komerc/835450.htm
22	Май 2017	г.Чебоксары, Московский пр., 17 стр. 1	169,0	1	11 972	нет	организованная	офис	https://cheb.ws/komerc/856930.htm
23	Май 2017	г. Чебоксары, Эгерский бульвар, 17А	228,7	3	5 247	нет	стихийная	офис	https://cheb.ws/komerc/459003.htm
24	Май 2017	г. Чебоксары, пр. М.Горького, 18Б	590,0	1	6 000	есть	организованная	офис	https://cheb.ws/komerc/822107.htm
Максимальное значение					13 600,0				
Минимальное значение					4 200,0				
Среднее значение					6 642,5				

Актуальные предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения

Таблица 3.4.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь ЗУ, кв. м	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	Апрель 2017	г. Чебоксары, р-н Калининский, пр. Машиностроителей, д.1	Собственность	Земли населенных пунктов, для размещения проектов делового и промышленного назначения	3 900,0	по границе	6 000 000	1 538,5	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._pro_mnaznacheniya_680633233
2	Апрель 2017	г. Чебоксары, р-н Калининский, Кабельный пр.	Аренда	Земли населенных пунктов, под размещение придорожного сервиса	1 000,0	есть	2 990 000	2 990,0	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._pro_mnaznacheniya_749608537
3	Апрель 2017	г. Чебоксары, р-н Ленинский, на развилке основных центральных улиц	Собственность	Земли населенных пунктов, под размещение гостиницы	1 300,0	по границе	6 900 000	5 307,7	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._pro_mnaznacheniya_761653080
4	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, ул Пристанционная, 3	Собственность	Земли населенных пунктов, под строительство зданий, гаражей	8 000,0	по границе	22 990 000	2 873,8	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._pro_mnaznacheniya_1155060543
5	Май 2017	Чебоксары, р-н Ленинский, промзоне новоюжного района	Собственность	Земли населенных пунктов, для размещения иных объектов промышленности	6 900,0	Тех.условия на инженерные сети получены.	2 700 000	391,3	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot._pro_mnaznacheniya_862586300
6	Апрель 2017	Чебоксары, р-н Калининский, текстильщиков 8	Собственность	Земли населенных пунктов, для производственной	10 200,0	техусловия на 1МВт электро-	35 000 000	3 431,4	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_1.02_ga_pro

*Отчет № 940/17 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
- здания, расположенного по адресу: РФ, Чувашская республика, город Чебоксары, бульвар купца Ефремова, дом 3*

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь ЗУ, кв. м	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
				деятельности		снабжения			mnaznacheniya_284839956
7	Апрель 2017	г. Чебоксары, р-н Калининский, проезд Машиностроителей, д 1	Собственность	Земли населенных пунктов, для размещения иных объектов промышленности	3 000,0	есть	10 500 000	3 500,0	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._pro_mnaznacheniya_664573204
8	Апрель 2017	Чебоксары, Шобашкаркасы (632 км М7)	Собственность	Земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	9 670,0	по границе	15 000 000	1 551,2	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_2.8_ga_pro_mnaznacheniya_868326242
9	Апрель 2017	Чебоксары, р-н Калининский, Марпосадское шоссе, 6а стр.1	Аренда	Земли населенных пунктов, для строительства автосалона, специализированного магазина, склада и т.д.	1 450,0	по границе	5 000 000	3 448,3	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot._pro_mnaznacheniya_900036869
10	Май 2017	Чебоксары, р-н Калининский, Марпосадское шоссе дом 14	Собственность	Земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	10 000,0	вода, газ, эл.энергия	35 000 000	3 500,0	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._pro_mnaznacheniya_362889374
11	Май 2017	Чебоксары, улица Федора Гладкова	Собственность	Земли населенных пунктов, для строительства нежилого здания	1 200,0	по границе	6 500 000	3 500,0	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-cheboksary-fedora-gladkova-ulica-155891698/
Максимальное значение								5 307,7	
Минимальное значение								391,3	
Среднее значение								2 912,0	

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

1. Текущее использование объекта оценки в настоящее время - здание нежилого назначения.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации здания с помещениями административного (офисного) назначения.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать в качестве нежилых помещений преимущественно офисного назначения.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая конструктивные особенности данного имущества, его географическое и экономическое расположение, а также текущее назначение, вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества по его текущему назначению, т. е. в качестве нежилого здания коммерческого назначения с преимущественно офисными площадями.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

Оценка любого объекта имущественных прав представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

5.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным, либо экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенного строительства, а также для объектов с незначительным износом.

Другая сторона этой ситуации заключается в том, что цены сделок опираются не на вероятные затраты, а на вероятные доходы, которые данный актив способен принести в перспективе и, разумеется, на аналогичные сделки, имеющие место на рынке. То есть стоимость, включающая издержки строительства, и рыночная стоимость объекта - различные понятия.

Теоретически эти величины совпадают только при условии сбалансированности спроса и предложения на рынке недвижимости и его стабильности. В действительности же таких абсолютных условий быть не может.

Таким образом, понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватна понесенным затратам, и прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода, как в конкретном случае.

Оценщик в своих расчетах должен следовать логике рынка и учитывать лишь те факторы и мотивы, которые учитываются в сделках субъектами рынка.

Помимо этого, не решаемой проблемой затратного подхода в данном случае следует считать отсутствие возможности корректного определения всех затрат на строительство рассматриваемого объекта недвижимости. Обусловлено это следующими положениями:

- объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения;
- не представляется возможным документально и обоснованно подтвердить затраты девелопера, связанные с получением всех разрешений на строительство и различных согласований, в частности, на получение технических условий для подключения к инженерным сетям города, а эти затраты могут составлять до 30-35 % от общей стоимости затрат на строительство;
- не учитывает затратный подход и наличие конкурентной среды, регулирующей соотношение спроса и предложения, что является основополагающим фактором при определении величины прибыли предпринимателя или внешнего устаревания.

Таким образом, информация, представляемая методом определения затрат, безусловно имеет важное значение для осуществляемого анализа, однако она не может быть основополагающей для рыночной стоимости объектов недвижимости подобных оцениваемому.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке стоимости недвижимого имущества.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена Объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;

3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;

5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект представляет собой нежилое здание коммерческого назначения.

В настоящий момент времени сделки с данными объектами крайне редки, однако на рынке коммерческой недвижимости г. Чебоксары присутствует определенное количество выставленных на продажу подобных объектов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости недвижимого имущества.

5.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор (или покупатель) приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комнаты, квартиры, офиса, парковочного места, гаража в кооперативе и т.п.).

Представленное к оценке имущество может использоваться в коммерческих целях, т. е. с целью извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе Оценщик счел возможным применить методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке с точки зрения сопоставимых продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода сопоставимых продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

З. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Под объектами-аналогами понимаются объекты, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемым по сравнительным инвестиционным характеристикам.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов – аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект – аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект представляет собой отдельно стоящее здание с преимущественно административными площадями.

Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются наличие необходимой инфраструктуры, месторасположения.

Основным критерием отбора аналогов было совпадение или приближение к площади Объекта оценки, а так же расположение в районах, сопоставимых по транспортной доступности, интенсивности движения и коммерческой привлекательности.

6.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице ниже № 6.1.

Выбранные объекты-аналоги

Таблица 6.1.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "ЦИАН"	Портал "cheb.ws"	Портал "Авито"
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_5918_m_718337921	https://www.cian.ru/sale/commercial/155891873/	https://cheb.ws/komerc/877579.htm	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1104_m_1134065979
Телефон		(903) 322-03-58	7 927 667-02-07, 835 237-87-97	(8352) 44-41-46	(903) 358-42-94
Контактное лицо		Специалист	Специалист	Специалист	Специалист
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	ОСЗ коммерческого назначения	встроенное помещение	встроенное помещение 1-2 этаж	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	г.Чебоксары, р-н Ленинский, Карла Маркса , 51	Чебоксары, район Калининский, просп. Мира, д.9	г.Чебоксары, ул. Нижегородская, 6	Чебоксары, р-н Калининский, Марпосадское шоссе, 31
Месторасположение в пределах города	Центр административных районов	Центр административных районов	Центр административных районов	Центр административных районов	Районы крупных автомагистралей города
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Выход на 1-ю (красную) линию	Есть	есть	есть	есть	есть
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	2 510,5	591,8	2 000,0	2 179,2	1 104,0
Площадь земельного участка равна площади застройки, кв.м.	1 508,00	-	3 300,0	н/д	н/д
Техническое состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Состояние внутренней отделки	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Высококачественный ремонт, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Без отделки	Под чистовую отделку
Цена предложения с НДС, рублей с учетом прав землепользования		40 000 000	100 000 000	100 000 000	58 000 000

Обоснование корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади помещений объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировка на цену предложения Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка на торг вводилась на основании данных определялась на основании справочника оценщика недвижимости 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 300.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 6.2.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как минимальное значение расширенного интервала значение для офисно-торговой недвижимости в средних городах в размере 5,8%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги находятся в г. Чебоксары, но они отличаются по району расположения, таким образом требуется введение корректировки.

Значения корректировок (усредненные по городам России) и границы доверительных интервалов

Таблица 6.3.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Матрицы коэффициентов

Таблица 6.4.

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,28	1,41	1,67	1,37
	II	0,87	1,00	1,11	1,22	1,45	1,19
	III	0,78	0,90	1,00	1,10	1,30	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,19	0,97
	V	0,60	0,69	0,77	0,84	1,00	0,82
	VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,22	1,00

Таблица 6.5.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Месторасположение в пределах города	Центр административных районов	Центр административных районов	Центр административных районов	Центр административных районов	Районы крупных автомагистралей города
Значение	1	1	1	1	1,19
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	19,0%

Корректировка на общую площадь помещений

По данным риэлтерских агентств объекты с меньшей общей площадью имеют более высокое значение удельной арендной платы.

Корректировка на площадь вводилась на основании данных определялась на основании справочника оценщика недвижимости 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 133.

Матрицы коэффициентов

Таблица 6.6.

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 6.7.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	2 510,5	591,8	2 000,0	2 179,2	1 104,0
Значение	>2000	500-750	1500-2000	>2000	1000-1500
Корректировка,	1,00	0,87	0,98	1,00	0,94
Корректировка, %	-	-13%	-2%	0%	-6%

Корректировка на тип помещения

Объекты оценки и объект аналогии №3,4 отдельно стоящие здания, а объекты аналогии №1,2 встроенные помещения.

Корректировка на тип объекта определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 145.

Значения корректировок (усредненные по городам России) и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Размер корректировки для объектов аналогов №1,2 равна $1/0,9-1=11,1\%$.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 185.

Матрицы коэффициентов

Таблица 6.8.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 6.9.

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Высококачественный ремонт, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Без отделки	Под чистовую отделку
Значение корректировки	1,00	0,82	1,00	1,26	1,17
Корректировка на состояние отделки		-18,0%	0,0%	26,0%	17,0%

Все описанные выше корректировки являются независимыми процентными и (или) стоимостными корректировками, сложив которые была получена общая корректировка, которую необходимо применить к цене предложения объектов-аналогов.

После применения всех корректировок, был получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации.

Расчет коэффициента вариации

Расчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 кв.м. при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left(C_r^{nod} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k}}$$

Значение коэффициента вариации составило **0,1221**;

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 0,30, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S-M) / ((N-1) \times S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 6.10.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с НДС, руб.	40 000 000	100 000 000	100 000 000	58 000 000
Общая площадь, кв. м	592	2 000	2 179	1 104
Цена предложения 1 кв.м. зданий, руб.	67 568	50 000	45 893	52 536
Корректировка на уторговывание, %	-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%
Корректировка на дату продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на правовой статус, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на тип объекта, %	11,1%	11,1%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	19,0%
Корректировка на выход на 1 линию, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %	-13,0%	-2,0%	0,0%	-6,0%
Корректировка на техническое состояние здания, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на состояние отделки	-18,0%	0,0%	26,0%	17,0%
Итоговая процентная корректировка	-25,7%	3,3%	20,2%	24,2%
Скорректированная цена №2, руб.	50 203	51 650	55 163	65 250
Коэффициент вариации, %				12,21%
Количество корректировок	4	3	2	4
Удельный вес по количеству корректировок	23,08%	25,64%	28,21%	23,08%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>				55 451
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	25,7%	3,3%	20,2%	24,2%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	21,66%	31,83%	24,16%	22,34%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				55 218
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб. объекта оценки				55 335
Общая площадь здания, кв.м.				2 510,50
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.				138 918 518
Рыночная стоимость права аренды земельных участков				4 302 324
Рыночная стоимость здания объекта оценки с НДС, без учета земельного участка, руб.				134 616 194

**Методы оценки рыночной стоимости
права пользования земельными участками**

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Таблица 6.11.

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому.	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде.
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднителен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты.
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. IV-20).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение настоящей работы, наличие необходимой информации, положения проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и т. д., в конкретном случае целесообразно определить стоимость оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

6.2. Определение рыночной стоимости права пользования оцениваемым земельным участком

Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

При оценке рыночной стоимости земельного участка принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В данном Отчете используется следующий порядок оценки земельного участка:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

С целью выявления аналогов оцениваемых земельных участков был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Как видно из исходных данных, объекты аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

В рассматриваемом случае для объектов - аналогов высчитывались величины корректировок по следующим позициям:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на коммуникации;
- Корректировка на площадь.

Корректировка на цену предложения

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

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 279.

Значения скидki на торг (усредненные по городам России) и границы доверительных интервалов

Таблица 6.12.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как среднее значение для земельных участков под офисно-торговую застройку в размере 9,7%.

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г. ст.147.).

Среднее значение масштабного фактора

Таблица 6.13.

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 6.14.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	1 508,0	3 000,0	10 000,0	8 000,0
Значение	1 000-5 000	1 000-5 000	5 000-10 000	5 000-10 000
Корректировка,	1,00	1,00	1,09	1,09
Корректировка, %	-	0%	9%	9%

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Чебоксары, в районах с сопоставимой коммерческой привлекательностью, таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (Нижний Новгород 2016г.).
Корректировка вносилась на основании данных таблицы:

Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

Корректировка на наличие коммуникаций

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ по подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций происходит следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 10-20%;
- электроэнергия – 5-25%;
- газоснабжение – 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, коммуникационные связи) – 5- 15%⁷.

Для расчетов приняты минимальные значения для корректировок на наличие коммуникаций.

Таблица 6.15.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	есть	Вода, газ, эл.энергия	по границе
Корректировка,	1,00	1,00	-0,15	(1+0,05)*(1+0,15)* (1+0,15)-1
Корректировка, %	-	0,00%	-15,00%	32,83%

Корректировка на вид права

Вид права на объект оценки является право долгосрочной аренды, а объекты аналоги продаются на праве собственности, таким образом требуется введение корректировки на вид права.

⁷ (<http://www.issledovanie.ru/pages/issledovanie/124/>; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/914>)

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 4 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Среднее значение корректировки на вид права

Таблица 6.16.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Расчет коэффициента вариации

Расчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 сотки при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k}}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,30.

Значение коэффициента вариации составило **0,1724**;

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 0,35, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S-M) / ((N-1) \times S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Таблица 6.17.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_664573204	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_362889374	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_155060543
Телефон		(903) 322-06-08	(987) 674-35-21	(903) 476-48-70
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Апрель 2017	Май 2017	Май 2017
Правовой статус	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Аренда	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Назначение	Для общественно-деловых целей под строительство	Земли населенных пунктов, для размещения иных объектов промышленности	Земли населенных пунктов, для размещения объектов торговли	Земли населенных пунктов, под строительство зданий, гаражей
Площадь земельного участка, кв.м	1308; 200	3 000	10 000	8 000
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	г. Чебоксары, р-н Калининский, проезд Машиностроителей, д. 1	Чебоксары, р-н Калининский, Марпосадское шоссе дом 14	Чебоксары, р-н Ленинский, ул Пристанционная, 3
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	есть	Вода, газ, эл.энергия	по границе
Цена предложения, руб.	-	10 500 000	35 000 000	22 990 000

Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Таблица 6.18.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	10 500 000	35 000 000	22 990 000
Площадь участка, кв.м.	3 000	10 000	8 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	3 500	3 500	2 874
Корректировка на торг, %	-9,70%	-9,70%	-9,70%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	0,00%	9,00%	9,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0,00%	-15,00%	32,83%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	-23,70%	-29,70%	18,13%
Скорректированная цена, руб.	2 671	2 461	3 395
Коэффициент вариации, %			17,24%
Количество корректировок	2	4	4
Удельный вес по количеству корректировок	40,00%	30,00%	30,00%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			2 825
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	23,69%	29,69%	18,13%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	33,44%	29,24%	37,32%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			2 880
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.			2 853
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			1 508
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом округления, руб.			4 302 324
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м 21:01:020101:0094			1 308,00
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом округления, руб.			3 731 724
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м 21:01:020101:0095			200,00
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом округления, руб.			570 600

6.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанной в рамках сравнительного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта недвижимости, можно сделать вывод о том, что:

**рыночная стоимость объекта оценки,
рассчитанная сравнительным подходом, с учетом НДС (18%) составляет:
138 918 518**

(Сто тридцать восемь миллионов девятьсот восемнадцать тысяч пятьсот восемнадцать) рублей.

Рыночная стоимость элементов в составе объекта оценки	руб.
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	134 616 194
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	3 731 724
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	570 600
Итого:	138 918 518

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, то для расчета объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \frac{NOI}{Ry},$$

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

7.1. Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу. Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации. В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов..

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды

Таблица 7.1.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		cheb.ws	Авито	Авито	Авито
Интернет-сайт		https://cheb.ws/komerc/856930.htm	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_nezhiloe_pomeschenie_74_ms_otdelnym_vhodom_1079273782	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ost/arenda_pomescheniya_v_tsentre_na_1-om_etazhe_75_m_940210810	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_242_m_1175933919
Телефон		(962) 321-48-48	(919) 653-38-34	(903) 358-21-00	(967) 859-94-90
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв.м. в год с НДС	-	11 972	8 919	13 600	12 000
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Арендная ставка после корректировки, включая операционные расходы с НДС, руб.	-	11 972	8 919	13 600	12 000
Корректировка на торг, %	-	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Дата предложения	-	Май 2017	Апрель 2017	Май 2017	Май 2017
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	Встроенные помещения в ОСЗ	офис	псн	ПСН	ПСН
Корректировка на тип объекта	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	-	169,0	74,0	75,0	242,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения	1-3	1	1	1	1
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	г.Чебоксары, Московский пр., 17 стр. 1	Чебоксары, р-н Ленинский, пр.9 ой пятилетки 16/15	Чебоксары, р-н Ленинский, Ленина пр-кт, 21	Чебоксары, р-н Ленинский, ул Ленинградская, 27/13
Месторасположение в пределах города	Центр административных районов	Центр административных районов	Спальный микрорайон высотной застройки	Центр административных районов	Спальный микрорайон высотной застройки
Корректировка на местоположение	-	0%	12%	0%	12%
Выход на красную линию	Имеется	есть	есть	есть	есть
Корректировка на линию расположения	-	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние	Хорошее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-4,7%	7,3%	-4,7%	7,3%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год	-	11 409	9 570	12 961	12 876
Коэффициент вариации, %					13,6%
Количество корректировок	-	2	1	1	1
Удельный вес аналога, %	-	14,29%	28,57%	28,57%	28,57%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений 1-го этажа, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					11 746
Корректировка для подвала					0,72
Средневзвешенная арендная ставка для помещений подвала, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					8 457
Корректировка для 2-го этажа и выше					0,86
Средневзвешенная арендная ставка для помещений 2-го этажа, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					10 102
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год для всех этажей в здании					10 102

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 кв. м общей площади, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи/сдачи в аренду

Условия продажи/сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы/арендодатели не были ограничены в сроках продажи, между покупателями/арендаторами и продавцами/арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на торг вводилась на основании данных определялась на основании справочника оценщика недвижимости 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 300.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 7.2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как минимальное значение расширенного интервала значение для офисно-торговой недвижимости в размере 4,7%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги находятся в г. Чебоксары, но они отличаются по району расположения, таким образом требуется введение корректировки.

Значения корректировок (усредненные по городам России) и границы доверительного интервала

Таблица 7.3.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Матрицы коэффициентов

Таблица 7.4.

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,28	1,41	1,67	1,37
	II	0,87	1,00	1,11	1,22	1,45	1,19
	III	0,78	0,90	1,00	1,10	1,30	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,19	0,97
	V	0,60	0,69	0,77	0,84	1,00	0,82
	VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,22	1,00
ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,16	1,29	1,41	1,68	1,37
	II	0,86	1,00	1,12	1,22	1,46	1,19
	III	0,77	0,89	1,00	1,10	1,32	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,20	0,97
	V	0,59	0,68	0,76	0,83	1,00	0,81
	VI	0,73	0,84	0,93	1,03	1,23	1,00

Таблица 7.5.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Месторасположение в пределах города	Центр административных районов	Центр административных районов	Спальный микрорайон высотной застройки	Центр административных районов	Спальный микрорайон высотной застройки
Значение	1	1	1,12	1	1,12
Корректировка на местоположение, %	-	0%	12%	0%	12%

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Общая площадь помещений

Данная корректировка не применяется, так как объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Представленный массив (выборки) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

Арендопригодная площадь. Величина арендопригодной площади была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 212 с., для расчетов использовано максимальное значение доверительного интервала на уровне 0,80.

Значения корректировок (усредненные по городам России) и границы доверительного интервала

Таблица 7.6.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,77	0,80

Эффективный (действительный) валовой доход (effective gross income - EGI) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора⁸ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

- Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;
- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

Можно вычислить коэффициент загрузки (K_z), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$K_z = \frac{\text{Период доходной эксплуатации}}{\text{Общий фонд времени потенциального использования}}$$

Величина недозагрузки была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 215 с., для расчетов использовано минимальное значение расширенного интервала на уровне 6,8%.

⁸ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 7.7.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% 17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% 18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3% 17,0%

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Собственником Объекта оценки не выделены расходы на содержание каждого объекта в общем объеме расходов. На основе информации компании «ITF Development» (тел.: (495) 945-21-23), работающей на рынке реконструкции и управлению объектами недвижимости в Российской Федерации, среднерыночная величина операционных расходов на содержание объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем 17-20 % от валового дохода собственника. Из них 12-15 % приходится на так называемые фиксированные расходы (налоги, страховые платежи, расходы на управление, охрана), а 5 % - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.).

По данным аналитического издания «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 133 с., для офисно-торговых объектов уровень операционных расходов находится в диапазоне от 12,5% до 23,4% от потенциального валового дохода.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 7.8.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Офисно-торговые объекты вободного назначения и ходные типы объектов едвижимости	17,9%	12,5% 23,4%
Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% 23,3%
Высококлассная торговая едвижимость	18,4%	12,6% 24,1%

Для расчетов использовалось минимальное значение 12,5 %.

7.2. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (R_y) состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

$$\text{Ставка капитализации} = \text{Норма прибыли на вложенный капитал} \\ + \text{Норма возврата вложенного капитала.}$$

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завязать дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + r_a + r_l + Pr,$$

где:

R - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

Pr - премия (надбавка) за региональный риск.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

В дальнейших расчетах, Оценщиком принято решение использовать ставку капитализации рассчитанную путем кумулятивного построения, поскольку данный расчет максимально учитывает индивидуальные параметры помещений объекта оценки.

В качестве безрисковой ставки для расчета текущей стоимости целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению долгосрочных рублевых ценных бумаг.

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ. 8,95% - средняя эффективная доходность ОФЗ к (источник - http://cbr.ru/hd_base/default.aspx?Prtid=gkoofz_mr&ch=/)



Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

Расчет показателя риска инвестирования средств в оцениваемый объект

Таблица 7.9.

Вид риска	Уровень риска (%)				
	1	2	3	4	5
Систематический риск					
Ухудшение общей экономической ситуации (темпы экономического роста)		1			
Уровень и темпы изменения инфляции		1			
Изменение федерального или местного законодательств (введение в действие различных ограничений)	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	1				
Местоположение (глобальное и локальное)	1				
Количество наблюдений	3	2	0	0	0
Взвешенная сумма	3	4	0	0	0
Сумма взвешенных	7				
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина	1,4				
Несистематический риск					
Ускоренный износ здания	1				
Неполучение арендных платежей	1				
Неэффективный менеджмент	1				
Финансовые проверки	1				
Количество наблюдений	4	0	0	0	0
Взвешенная сумма	4	0	0	0	0
Сумма взвешенных	4				
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина	0,8				
ИТОГО	2,20				

Риск низкой ликвидности (0). Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$r_i = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{C_{\text{Р.ЭКСП}}/12\text{МЕС}}}$$

где:

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

$C_{\text{р.эксп}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Срок экспозиции на продажу представляет собой, в сущности – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта в настоящее время определен в размере от 4 до 11 месяцев в зависимости от типа объекта. Следует отметить, что сроки экспозиции на аренду ниже сроков экспозиции на продажу. Для расчетов использован срок ликвидности на уровне 4 месяцев, при условии сдаче в аренду.

Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

Таблица 7.10.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры						
1	1-комнатные квартиры						
	Москва	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	3...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4	3...4	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры						
	Москва	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры						
	Москва	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...5	4...6	5...8			
	Земельные участки						
1	Под дачное строительство						
	Московская область	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область			5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели						
	Москва	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	5...6	6...8	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели						
	Москва	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	6...10	7...10	8...12		6...10	
	Помещения (здания)						
1	Производственные						
	Иркутск	6...8		5...9			3...9,9
	Киров			4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	5...9	5...8	6...10			
2	Торговые						
	Иркутск	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные						
	Москва	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...7	5...8	7...10			

Расчет поправки на низкую ликвидность

Таблица 7.11.

Адрес объекта	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3
Срок экспозиции, аренды мес.	4
Риск низкой ликвидности, коэффициент	2,78

Норма возврата капитала (recapture rate) - это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами:

- методом Ринга;
- аннуитетным методом (методом Инвуда);
- методом формирования фондовозмещения по безрисковой ставке или методом Хоскольда.

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Хоскольда.

Расчет остаточного срока службы здания выполняется исходя из года постройки и года реконструкции и типичного срока службы зданий.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Нормативный срок службы здания, в котором расположены помещения Объекта оценки, был определен на основании «Нормативных усредненных сроков службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования». Таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Хоскольда, составит:

Расчет нормы возврата капитала

Таблица 7.12.

Год постройки	Типичный срок, лет	Оставшийся срок службы, лет	Безрисковая ставка	Норма возврата капитала, %
1992	100	75	8,95%	0,0145%

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 7.13.

Наименование	Значение
Риски вложения в недвижимость	2,20%
Безрисковая ставка	8,84%
Риск низкой ликвидности	2,78%
Ставка дисконтирования	13,820%
Норма возврата	0,0142%
Коэффициент капитализации	13,8342%

7.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.6

Показатель	Значение
Объект оценки	Здание назначение нежилое
Общая площадь, кв.м.	2 510,5
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,80
Арендопригодная площадь, кв.м.	2 008,4
Арендная ставка с НДС, руб. за 1 кв.м.	10 102
Потенциальный валовый доход с НДС руб. в год	20 288 857
Потери при сборе платежей, % в год	0,0%
Потери от недозагрузки, % в год	6,8%
Действительный валовый доход с НДС, руб. в год.	18 909 215
Операционные расходы с НДС, руб. (12,5% от ПВД)	2 536 107
Чистый операционный доход, руб. в год, с НДС	16 373 108
Ставка капитализации, %	13,9845%
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	117 080 396
Рыночная стоимость права аренды земельных участков	4 302 324
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, без земельного участка, руб.	112 778 072

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет:

112 778 072

(сто двенадцать миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч семьдесят два) рубля.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Согласование результата оценки - получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Результаты расчета объекта оценки

Таблица 8.1.

Наименование элементов в составе объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
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	134 616 194	112 778 072	Не применялся
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	3 731 724,00	Не применялся	Не применялся
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	570 600,00	Не применялся	Не применялся
Итого:	138 918 518	112 778 072	-

Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости, можно увидеть фундаментальное отличие затратного подхода от остальных. Методы сравнительного и доходного подходов основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью, - арендных платежей или цены продажи объекта. Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления.

Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов, поэтому полученные результаты в достаточной мере отражают рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта.

Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

В конкретном случае, затратный подход не применялся.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации. С учетом вышеизложенного сравнительному подходу присваивается коэффициент 0,5.

Доходный подход в большей степени отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости, поскольку арендные ставки более гибко реагирует на изменения, происходящие на рынке недвижимости, также следует отметить что большинство сделок заключается именно по аренде недвижимого имущества.

С учетом изложенного, доходному подходу присваивается коэффициент 0,5.

Согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 8.2.

Наименование элементов в составе объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Вес	Доходный подход, руб.	Вес	Итоговая стоимость, руб.
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	134 616 194	0,5	112 778 072	0,5	123 697 133
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	3 731 724	1	Не применялся	-	3 731 724
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	570 600	1	Не применялся	-	570 600
Итого:	138 918 518		112 778 072		127 999 457

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 9.1.

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки (с учётом НДС)	127 999 457
	(Сто двадцать семь миллионов девятьсот девяносто девять тысяч четыреста пятьдесят семь) рублей
Рыночная стоимость объекта оценки (без учёта НДС)	108 474 116,10
	(Сто восемь миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи сто шестнадцать) рублей 10 копеек

Таблица 9.2.

Рыночная стоимость элементов в составе объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
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	123 697 133,00	18 869 054,19	104 828 078,81
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	3 731 724,00	569 246,03	3 162 477,97
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	570 600,00	87 040,68	483 559,32
ИТОГО:	127 999 457,00	19 525 340,90	108 474 116,10

10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее по тексту - Оценщик) на основании своих знаний и убеждений удостоверяет что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:

В.И. Крюков

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
- Стандарты Ассоциации СРО «НКСО»:
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2015 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.8-2015 «Оценка бизнеса»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.9-2015 «Оценка для целей залога»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.10-2015 «Оценка стоимости машин и оборудования»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.11-2015 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности».
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

- Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе – М.: Юридический мир. 2014. № 4.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. – М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества учеб. пособие / под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. М.: Финансы и кредит, 2008.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Козырь Ю.В. Проблемы точности и неопределенности результатов деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Коростелев С. П. О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе, 2009. http://www./UserFiles/File/Guidance_materials/korostelev_zatr_podhod.doc.
- Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе. — М.: «Автор», 2016.
- Лебединский В.И. Законодательные и методические вопросы существенности и неопределенности в оценочной деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.

- Лейфер Л.А. Требования ФСО №7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015.
- Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007. Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009.

Информационные источники

- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Knight Frank Research, RRG (Russian Research Group) и др.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость для бизнеса», «Столичная недвижимость», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Электронный справочник оценщика // портал «Оценщики и Эксперты» – ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook.
- Статьи на информационных порталах www.appraiser.ru, www.valnet.ru, www.labrate.ru и др.

Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г.;
- Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.

Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

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

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (rentы).

Арендная ставка - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв. м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

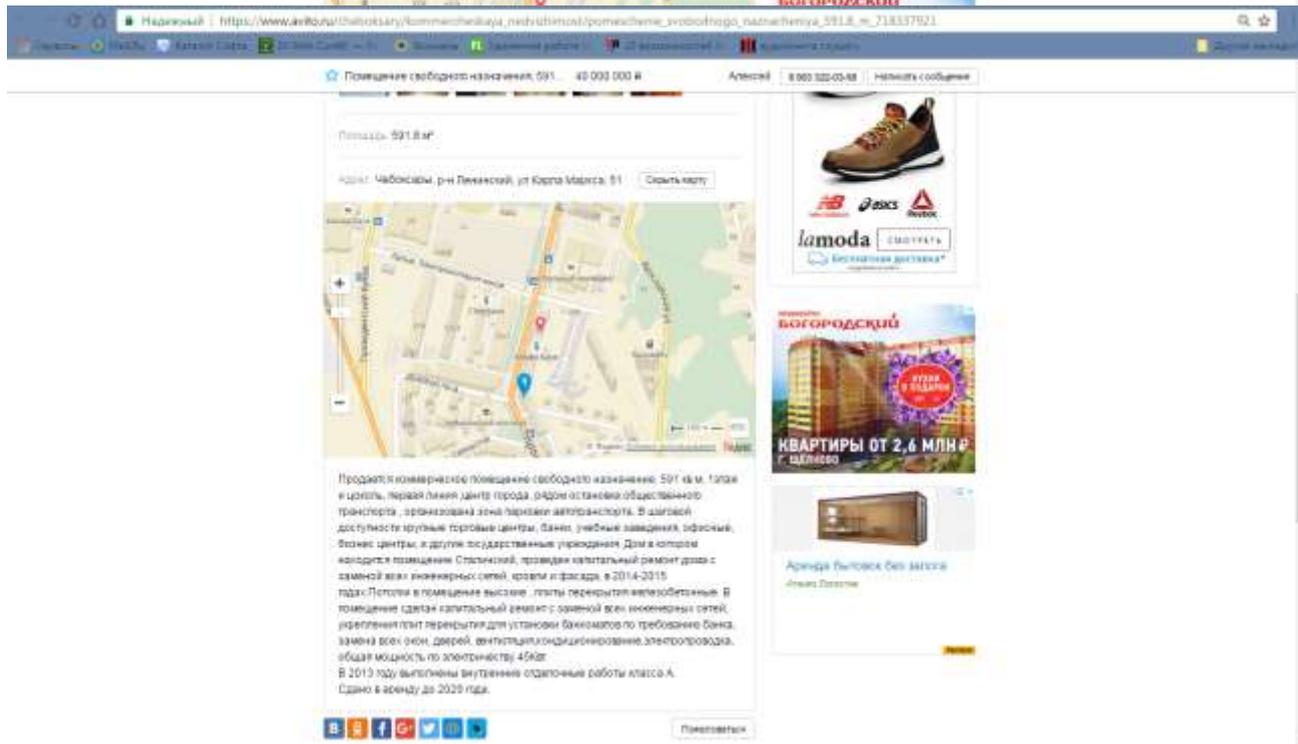
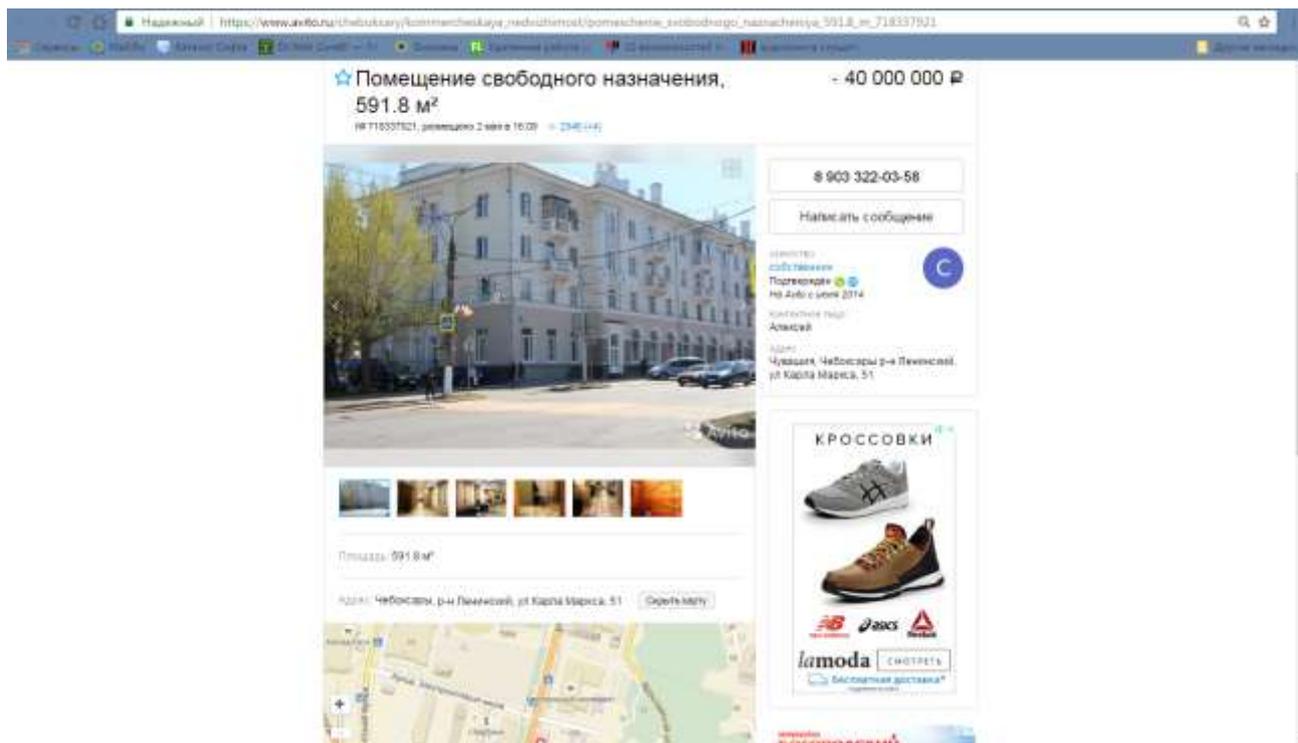
Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копии страниц Интернет с информацией об аналогах, используемых в расчетах
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:
 - правоустанавливающие документы;
 - техническая документация.
3. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.

Информационно-аналитические материалы
Аналоги, использованные в сравнительном подходе

1



2

офис
Чувашская Республика, Чебоксары, район Калининский,
просп. Мира [Показать на карте](#)

100 000 000 руб.
30 000 руб. за м², продажа

[Создать заголовочный текст](#)

+7 927 667-03-07. +7 835 237-87-97.
Помощь в выборе, ипотека и т.д. Загляните в историю

Об объекте

Площадь:	2 000 м ²
Этаж:	1 из 4
Применение:	офис
План-этаж:	отдельная
Системы:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

Об здании

Тип здания:	бизнес-центр
Участок:	0,33 га (в аренде)
Категория:	действующая

Инфраструктура

- Банкомат:
 - около здания
- Кафе:
 - около здания

Панорамная на первом и втором этажах в здании на первой линии в центре города. Немалые помещения свободного назначения на первом и втором этажах общей площадью 2000 кв.м. в отдельном здании 4-х этажном с подземным нежилым этажом на первой линии проспекта Мира. ВСЯ площадь сдача в аренду. Потенциал аренды бизнес. Передается зарегистрированное право аренды на земельный участок в 0,33 га. Стоимость ориентировочно 50 000 руб. за кв.м.

ЦИАН ID 381130

Реклама: **Реклама в ЖК «Восток-4»**
Квартиры бизнес-класса. Квартиры и таунхаусы с террасами. От 230 400 рублей. Ипотека 10%. Подробности по телефону!
Тел.: 8452 134-80-78

3

Недвижимость / Продам - офисное помещение - г.Чебоксары, ул. Нижегородская, 5 (100 000 000 руб.)

11 кв. 03 аренда/141 кв. 03 кв.

Продается новое просторное здание с шестилетним сроком и подвалом под офис. Обширные балконы и большие магазины. Просторный вход из двора на залов, широкие раздвижные - двойные подъездные пути и лифтовая группа Чебоксары. В здании предусмотрено два отдельных входа: основной и запасной. Подземная парковка на весь ТОЦ «АТА» - 1 000 мест. На каждом этаже имеется периметрирование. Отдельные здания от модальной группы компаний ТОЦ «АТА». В помещении на каждом этаже расположены два санузла, умывальники для размещения двух лифтов. Рядом расположена просторная парковка для клиентов и ваших работников. Звоните, расскажем подробнее!

Цена 100 000 000 руб. (48 888 руб./кв.м.)

Адрес г.Чебоксары, ул. Нижегородская, 5

Телефон 448145

Прочие контакты: Агентство недвижимости "Ориентир", Член Союза риэлторов Чувашии. Официальный партнер-оптлайн Сбербанка России. Россельхозбанк, БТБ 24-0.5. Служба качества, профессиональные курсы 44-41-46.

Тип недвижимости офисное помещение

Общая площадь 2179.2 кв.м

Этаж Цокольный/5

Тип отопления Индивидуальное отопление

Применение ТОЦ "Аван-Платза"

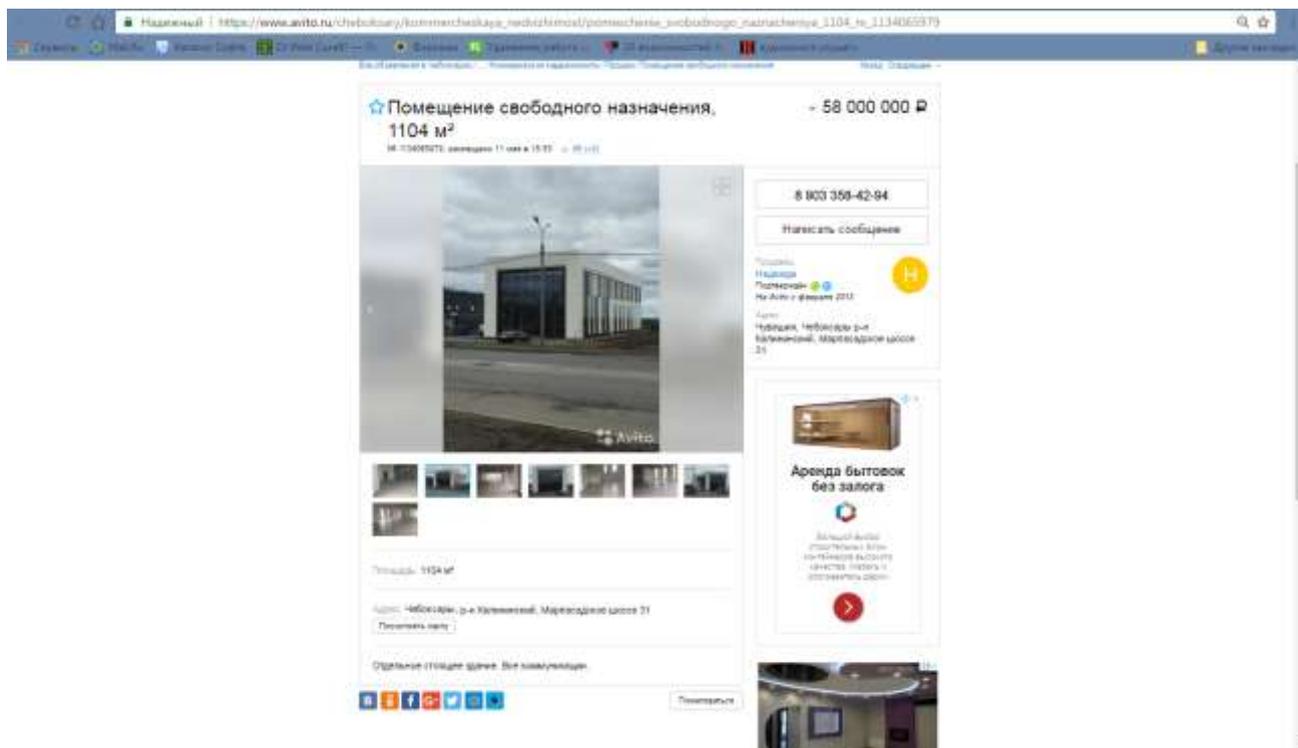
Агентство недвижимости "Ориентир"
Показать все объявления (540)

Агентство недвижимости Ориентир
Член Союза риэлторов Чувашии.
Официальный партнер-оптлайн
Сбербанка России.
Россельхозбанк, БТБ 24-0.5
Служба качества,
профессиональные курсы 44-41-46.

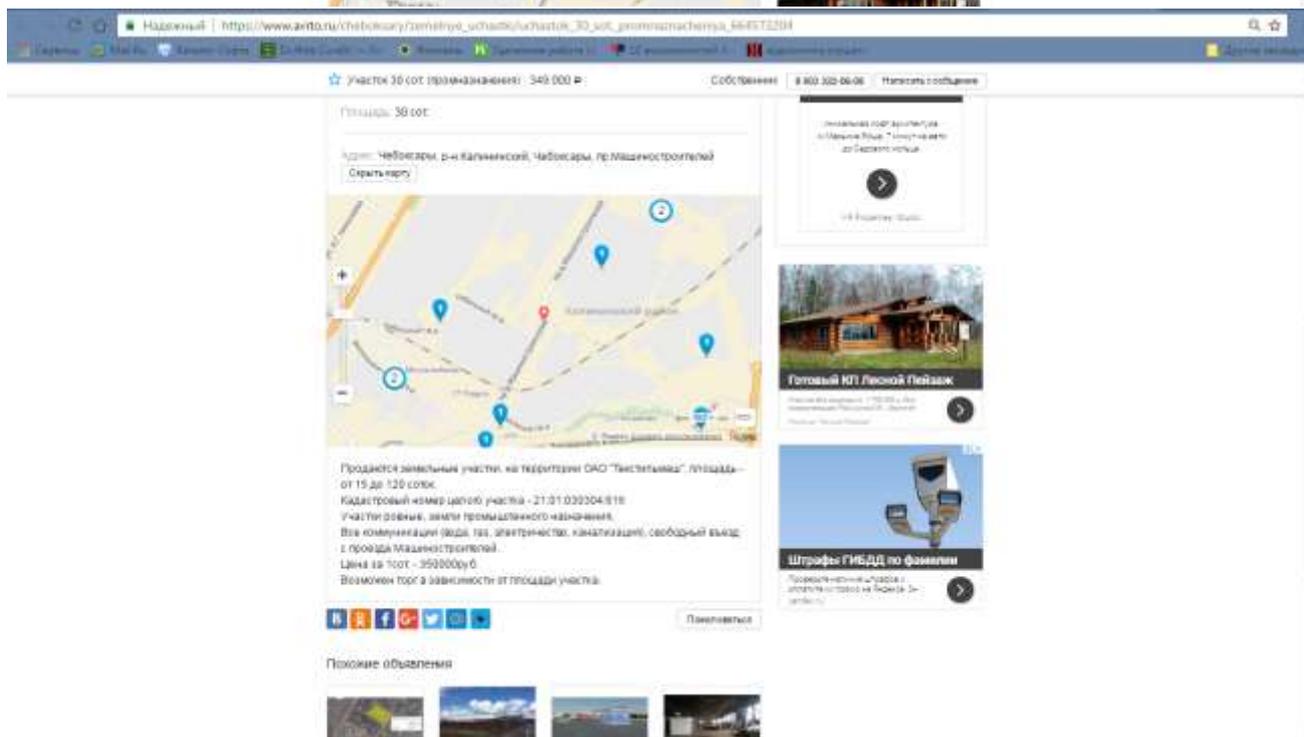
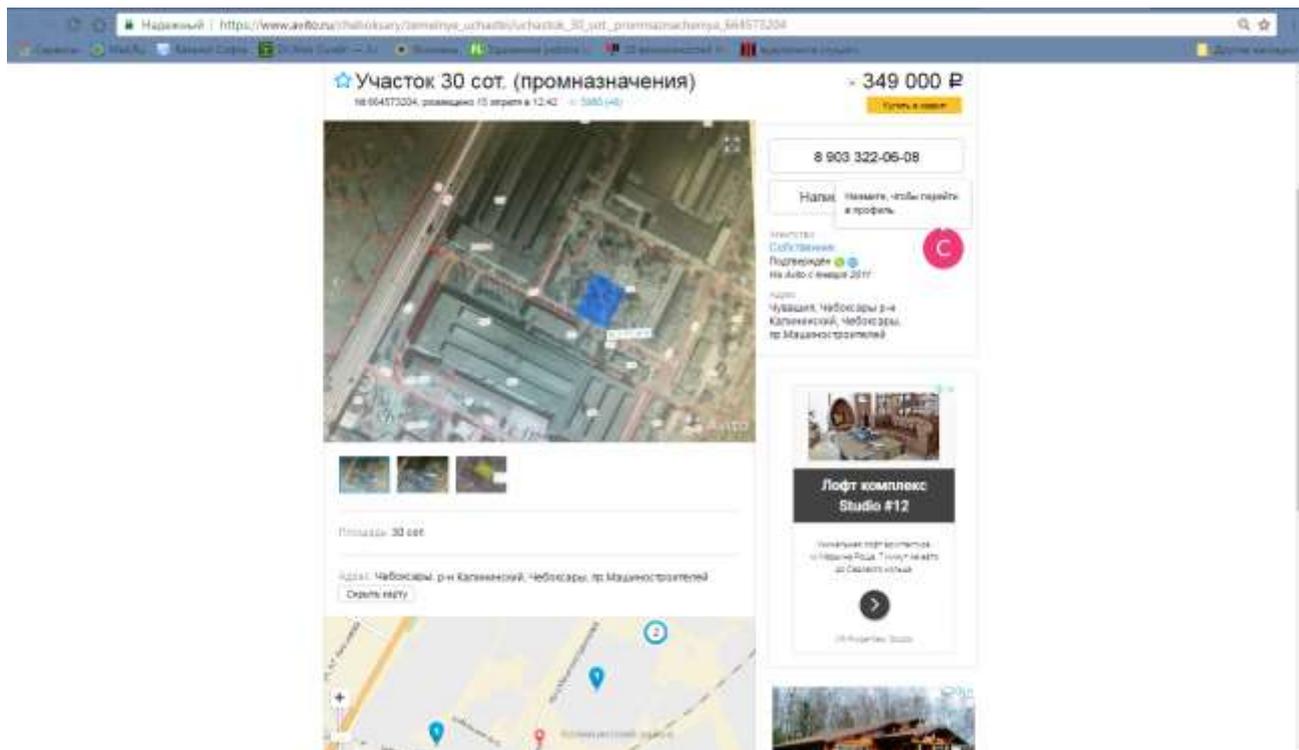
Комментарии [Вести или редактировать комментарий](#) [Войти](#) [Выход](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [VK](#) [Odnoklassniki](#)

Другие объявления в этом доме [смотреть все объявления на улице >>>](#)

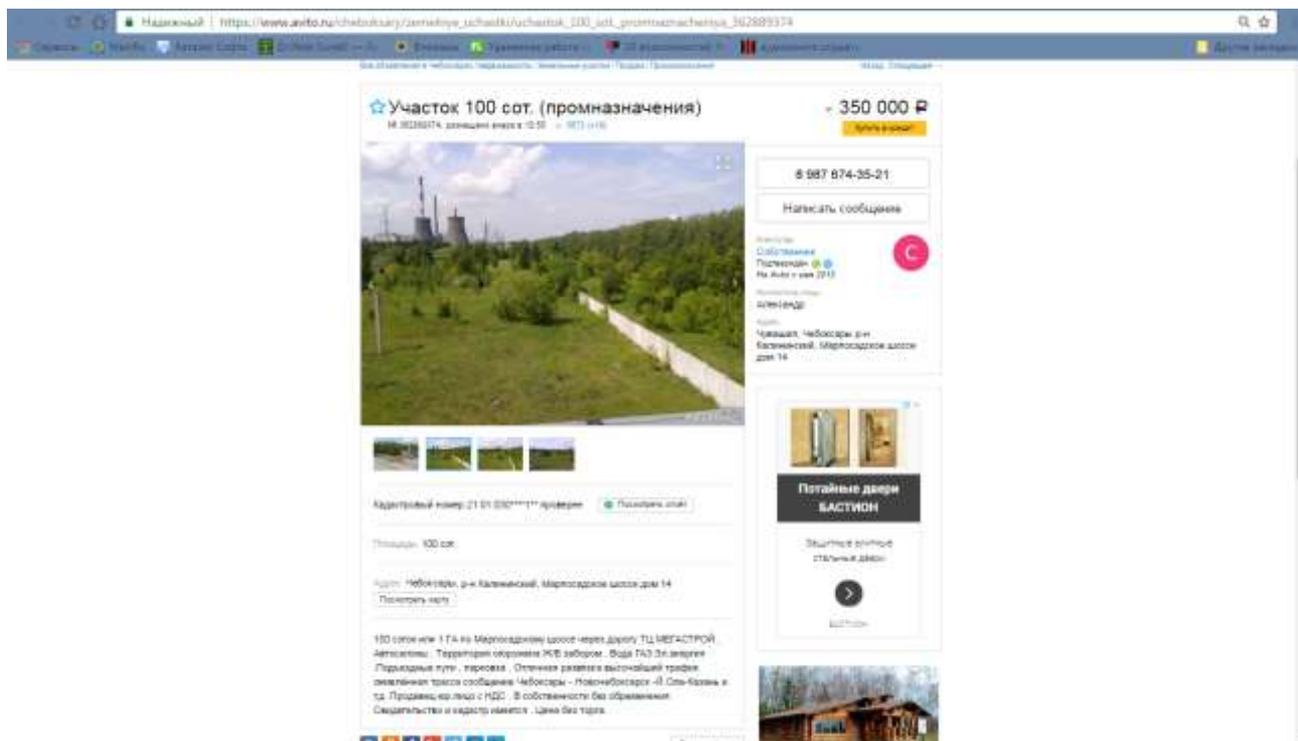
Заголовок объявления	Этаж	м ²	Цена руб.	Автор
Сдам - офисное помещение Сдается на длительный срок офис открытого типа/офис для административных бизнес-центров АВАРИТ/ПЭ/ЭА. Панорамное помещение, на данный момент в установленном офисе перепланировка.	4/5	404	350 000	Агентство "Экспресс-недвижимость" & компания
Сдам - ניתן помещаем свободного назначения	1/5	2800	790 000	недвижимость



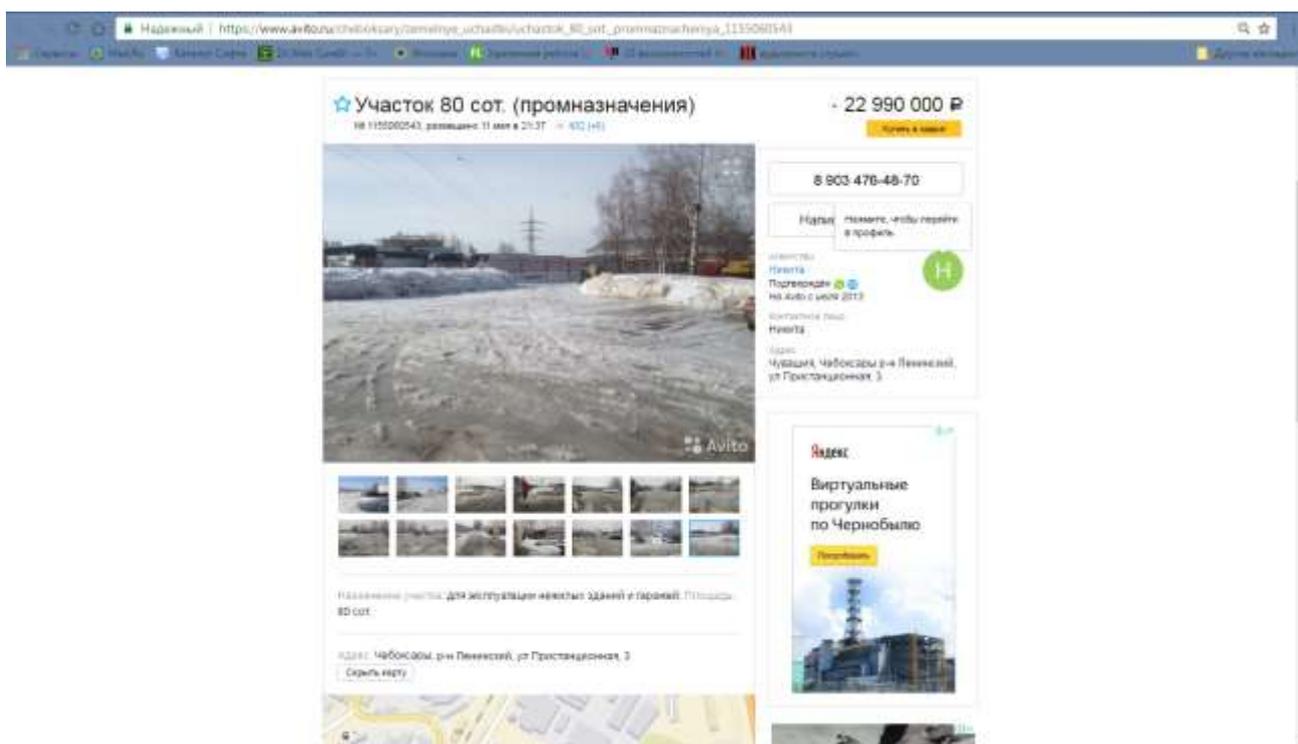
1

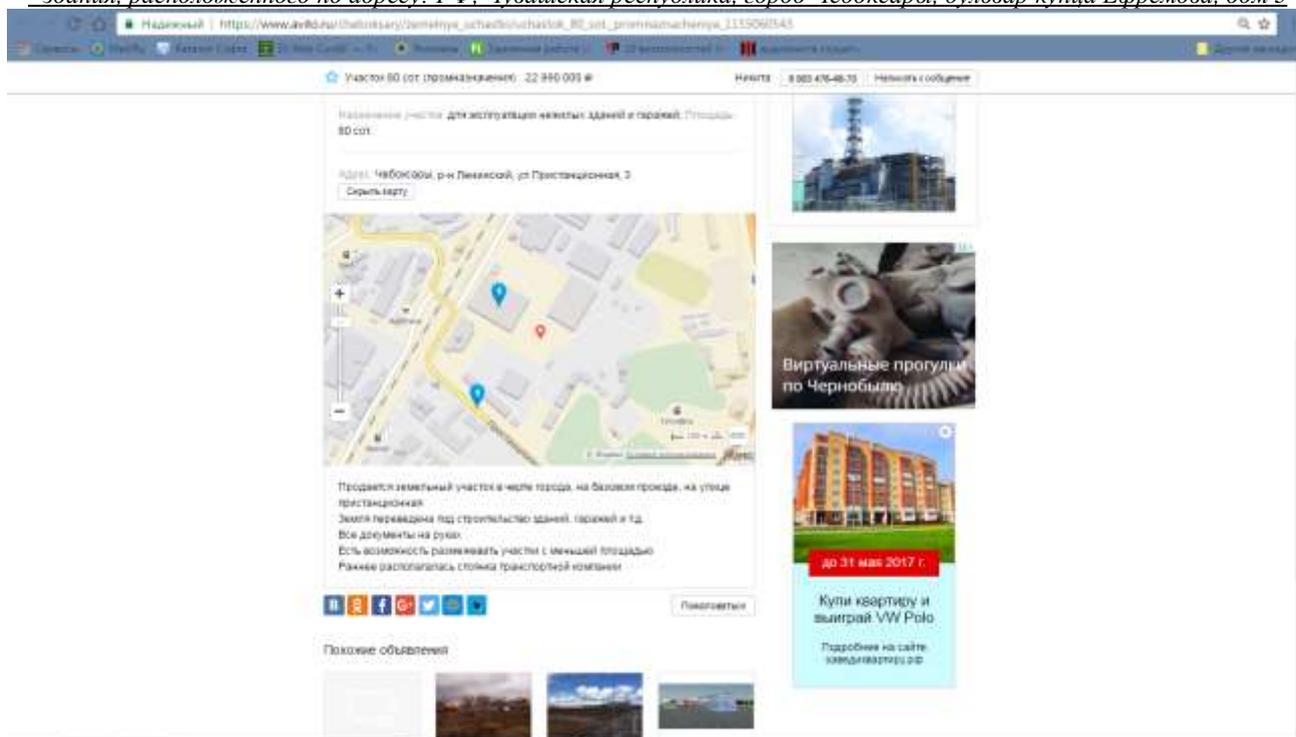


2



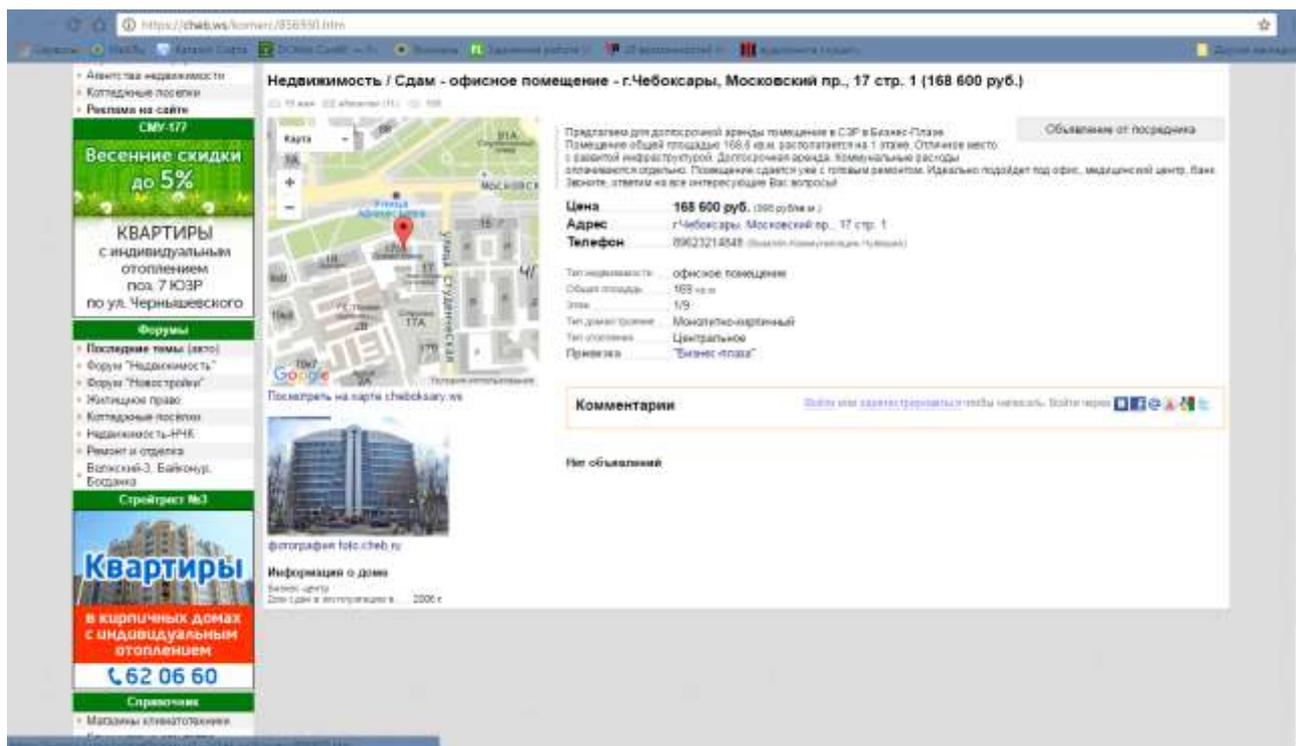
3





Аналоги, использованные в доходном подходе

1



2

Сдам нежилое помещение 74 м², с отдельным входом
№ 107527362 размещено 10 апреля в 08:56

55 000 Р/мес.
Без комиссии

8 919 653-38-34
Написать сообщение

Позвонить
Подписаться
№ 440 с декабря 2012

Имя пользователя: Тагула Любовь
Адрес: Чувашск. Чебоксары р-н Ленинский, пр.9 ой пятилетки №115

Площадь: 74 м²
Адрес: Чувашск. р-н Ленинский, пр.9 ой пятилетки №115
Помогите карту

Сдам нежилое помещение 74 кв.м по адресу пр.9 ой пятилетки №115. В самом живом и густонаселенном районе ЧОР отличный пешеходный трафик. 1 линия. 1 этаж. отдельный вход (2 входа). Находится напротив общественной остановки.

Аренда офиса в центре Чебоксар
Аренда склада-холодильной камеры

3

Аренда помещения в центре на 1-ом этаже 75 м²
№ 1040210810 размещено сегодня в 10:06

65 000 Р/мес.
Залог 25 000 Р, комиссия 150 Р

8 903 358-21-00
Написать сообщение

Позвонить
Подписаться
№ 440 с декабря 2012

Имя пользователя: Илья
Адрес: Чувашск. Чебоксары р-н Ленинский, Ленина пр-кт. 21

Площадь: 75 м²
Адрес: Чебоксары, р-н Ленинский, Ленина пр-кт. 21
Помогите карту

Свободно помещение в самом центре города на первой линии на первом этаже с высоким трафиком для любого бизнеса. Звоните. Обсудим.

КВАРТИРЫ от 0,5 млн руб.

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The main title is "Помещение свободного назначения, 242 м²" (Free-purpose room, 242 m²). The price is listed as "- 242 000 Р/мес." (242,000 RUB/month). The location is "Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Пеняктрадная, 27/13". The listing includes a large photo of the building, a contact number "8 967 859-84-90", and a "Написать сообщение" (Write message) button. Below the main photo, there is a smaller photo of the room and a section titled "Лофт комплекс: Studio #12". The text describes the room as being in a prime location, with a high ceiling (3.5 m), and offers a possibility of raising the ceiling height on the facade. The listing is for rent and includes a link to view the room.

Предоставленные документы



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

05.07.2016

Дата выдачи:

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

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

Объект права: здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв.м., количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г.Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор



Михайлова М. С.

АА 21 № 302865

ДОГОВОР № 288/548-1
аренды земельного участка

г. Чебоксары

« 17 » ноября 2011

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

Арендатор:

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

в лице

директора Денисова Дмитрия Александровича

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

действующего на основании

Устава ООО "Вэрба"

(Устав, положение, Доверенность)

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 «Чувашицбанк»:

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

- с кадастровым номером 21:01:020101:95 площадью 200 кв.м. за красной линией улицы, расположенный в г. Чебоксары по бульвару купца Ефремова, 3

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

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. **Арендодатель** имеет право:

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

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

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

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

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

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

е) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд,

ж) реквизиции земельного участка,

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

к) а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

3.1.3. Арендодатель вправе ежегодно пересматривать в одностороннем и беспорядном 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 оравлении, 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 Госсаннадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и используемого им земельного участка. Не допускать захламливания 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 беспорядном порядке в случаях изменения кадастровой стоимости либо официально принимаемых корректирующих коэффициентов, сроков внесения арендной платы и в других случаях, предусмотренных законодательными актами, актами органов местного самоуправления.

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае не внесения арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** пени в размере 0,1 % от суммы не внесенного в срок платежа за каждый день просрочки на счет, указанный в Расчете размера арендной платы (Приложении 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 № 3 «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 возвратить 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 «Кадистровая палата» по Чувашской Республике-Чуваши,

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

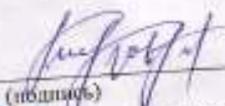
11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель
Заместитель Председателя
Горкомимущества

М.П.

Арендатор
Директор
ООО "Вэрба"

Юридический адрес
ИНН:



К.М.Коньков

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



(подпись)

Д.А. Денисов
(Ф.И.О.)

г.Чебоксары, бульвар купца Ефремова, 3
0411081704

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Чувашской Республике

№ 21 регистрационного округа

Проведена государственная регистрация

Рогова Елена Александровна

Дата регистрации

№ регистрации

Результат



Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000114

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «09» января 2017 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» Полное наименование юридического лица / ИНН юридического лица
ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь ООО «ОМ-Консалт» Полное наименование юридического лица Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.-4.9. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>
ФРАНШИЗА	Не установлена <small>Цифрами и прописью</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «23» января 2017 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «24» января 2017г. по «23» января 2018г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут 00 секунд, следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «09» января 2017 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«09» января 2017 г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	115191, Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, офис 503
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	115191, Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, офис 503
ИНН	7702263726	ИНН	7725779683
БИК	044525187	БИК	044525976
Расчетный счет	40701810400060000009	Расчетный счет	407028106220000039983
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АКБ «АБСОЛЮТ-БАНК» (ЗАО)
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810500000000976
Представитель Страховщика		Представитель Страхователя	

Стражиц А. Д. Сидоренко М. С.

На основании доверенности № 180/16 от 18.03.2016г. На основании Устава "ОМ-Консалт"

М.П.

М.П.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КРЮКОВ

Валентин Иванович

ИНН 711400326974

является членом

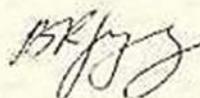
Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

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 16
января 2009 года №125

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01782

Дата выдачи 30 января 2009 года



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ V51277-0000085**

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «23» августа 2016 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон</small>
СТРАХОВАТЕЛЬ	Крюков Валентин Иванович <small>Полное наименование организации - ФИО физ. лица</small>
ОЦЕНЩИК, ответственность которого застрахована	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь Крюков Валентин Иванович <small>ФИО</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам, при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <small>Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения, в соответствии с п.п. 4.7 - 4.9 Правил страхования.</small>
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>
ФРАНШИЗА	Не установлена. <small>Цифрами и прописью</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» сентября 2016 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «05» сентября 2016г. по «04» сентября 2017г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «23» августа 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«23» августа 2016 г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Крюков Валентин Иванович
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	300013, Тульская обл., г. Тула, ул. Зои Космодемьянской, д. 8, пом. 2
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	300013, Тульская обл., г. Тула, ул. Зои Космодемьянской, д. 8, пом. 2
ИНН	7702263726	КПП	997950001
БИК	044525187	Паспорт серия	70 15
Расчетный счет	40701810400060000009	номер	620070
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Выдан	Выдан отделением УФМС России по Тульской области в Советском районе
Кор. счет	30101810700000000187	Дата выдачи	30.10.2015 г.
Представитель Страховщика		Представитель Страхователя	
Стражиц А. Д.		Крюков В. И.	
На основании	доверенности № 180/16 от 18.03.2016г. <small>для подписания и договоров № 325</small>		
М.С.		М.П.	

Обли экземпляры настоящего Договора и Правила страхования получены. Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены, и понятны.

ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ
МОСКОВСКОГО ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА «СИНЕРГИЯ»
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ» И
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

Регистрационный № 0251/13

Настоящим удостоверяет, что

Крюков Валентин Иванович

«31» октября 2013 г. прослушал семинар на тему:

**«ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ И БИЗНЕСА
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГОВ ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ»»**



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
90 (девятью) листов

Печать/подпись _____

