



ОТЧЕТ №540/21

об оценке справедливой
стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
Чувашская Республика,
город Чебоксары, бульвар купца Ефремова, дом 3

Дата оценки по состоянию на 30.04.2021 г.

г. Москва 2021 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25 телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ к Отчету № 540/21

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии Дополнительным соглашением №8 от «23» апреля 2021 года к Договору № 2018-08-06/4 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от 06 августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета №540/21, составленного «30» апреля 2021 года.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об объекте оценки	
Объект оценки (состав объекта оценки)	- 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 на объект оценки	Общая долевая собственность, право аренды
Правообладатель(и)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	Дата оценки по состоянию на 30.04.2021 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период проведения работ по оценке	«23» апреля - «30» апреля 2021 г.
Дата составления Отчета	«23» апреля 2021 года
Порядковый номер Отчета	№ 540/21 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе.
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. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020) 7. Международным стандартом оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».	

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки			
Наименование элементов в составе объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (с учётом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учёта НДС)	В том числе НДС 20%, 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	43 024 333	35 853 610,83	7 170 722,17
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м	2 044 496	1 703 746,67	340 749,33
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	312 614	260 511,67	52 102,33
Итого:	45 381 443,00	37 817 869,17	7 563 573,83

Специалист-оценщик:

 А.Ю. Амбаров

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»


 М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
1.7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДАННЫЕ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	13
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
1.10. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	15
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	15
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	26
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ.	26
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	30
3.3. ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	31
3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ. РОССИЯ. ИТОГИ 2020.....	33
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	42
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	42
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	43
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	44
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	45
6.1 МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ).....	45
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	51
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	58
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	59
7.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	65
7.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ	66
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	67
8.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ	67
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	67
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	68
9. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости объекта оценки	69
10. Заявление о соответствии	70
Список использованных данных для оценки	71

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

Объекты оценки	<p>- Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3; кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105;</p> <p>- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м;</p> <p>- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв. м.</p>
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"> Выписка из ЕГРН от «04» октября 2018 г. Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.;
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, право аренды на земельные участки
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Цель оценки	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки 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. 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.
Дата оценки	Дата оценки по состоянию на 30.04.2021 г.
Срок проведения оценки	«23» апреля - «30» апреля 2021 г.
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.

1.2 Применяемые стандарты оценки

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:

- 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 и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов ассоциации «Русское общество оценщиков» обусловлена тем, что Оценщик является членом данного СРО и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой 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, аренда. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Заданием на оценку.
- 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.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

1.4. Сведения о Заказчике оценки Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.2.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638 от 30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, комн. 4

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

ФИО	Амбаров Александр Юрьевич
Информация о членстве в СРО оценщиков	Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков» (СРО «РОО») (адрес местонахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; +7 (495) 662 7425; info@sroro.ru); регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП- I № 053348 от 26.12.2012 г. (СПбГПУ).
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/00063/20; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 21.05.2020 г. Период действия с 29.05.2020 г. по 28.05.2021 г. Страховая сумма - 5 млн руб.
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Iа, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 81160132
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована АО «АльфаСтрахование», Договор страхования: 0991R/776/0000037/20 от 02.12.2020 г. Страховая сумма составляет 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 14.12.2020 г. по 13.12.2021 г.
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Iа, ком. 1, оф. 25
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.

1.6 Основные факты и выводы

Таблица 1.4.

Порядковый номер Отчета	№ 540/21
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №8 от «23» апреля 2021 г. к Договору № 2018-08-06/4 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от 06 августа 2018 года
Цель и задачи оценки	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости Объекта оценки.
Дата оценки	Дата оценки по состоянию на 30.04.2021 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период проведения оценки	«23» апреля - «30» апреля 2021 г.
Дата составления отчета	«23» апреля 2021 года
Курс валют, на дату оценки (ЦБ РФ)	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.5.

Объект оценки (состав объекта оценки)	<p>- Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3; кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105;</p> <p>- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м;</p> <p>- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв. м.</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3;
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, право аренды на земельные участки
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Текущее использование объекта оценки	Нежилые помещения многофункционального назначения
Ограничения по использованию имущества	Не выявлены

Полученные результаты разными подходами¹

Таблица 1.6.

Наименование 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	55 665 317	30 383 348	не применялся
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	2 044 496	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	312 614	не применялся	не применялся

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Таблица 1.7.

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки			
Наименование элементов в составе объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (с учётом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учёта НДС)	В том числе НДС 20%, 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	43 024 333	35 853 610,83	7 170 722,17
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м	2 044 496	1 703 746,67	340 749,33
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	312 614	260 511,67	52 102,33
Итого:	45 381 443,00	37 817 869,17	7 563 573,83

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).

¹ с учетом НДС

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, Свидетельства о гос регистрации права, договора аренды земельных участков и техническая документация.
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация.

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

- Выписка из ЕГРН от «04» октября 2018 г.
- Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.
- поэтажные планы.

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 справедливой стоимости объекта оценки и определении итоговой величины справедливой 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 стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении 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 стоимости объекта оценки и определении итоговой величины 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 справедливой стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 540/21.

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 справедливая стоимость недвижимого имущества.

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.

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 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 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.³

1.10 Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы). Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных

средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке. Объект недвижимого имущества, представленный к оценке является неспециализированным активом (Инвестиционная недвижимость).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 2.1.

Наименование объекта	Субъект права	Право-устанавливающий документ	Существующие ограничения (обременения) права ²
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»	Выписка из ЕГРН от «04» октября 2018 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

2.2. Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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.

² Согласно Свидетельства о государственной регистрации права

- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

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».

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)³.

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.

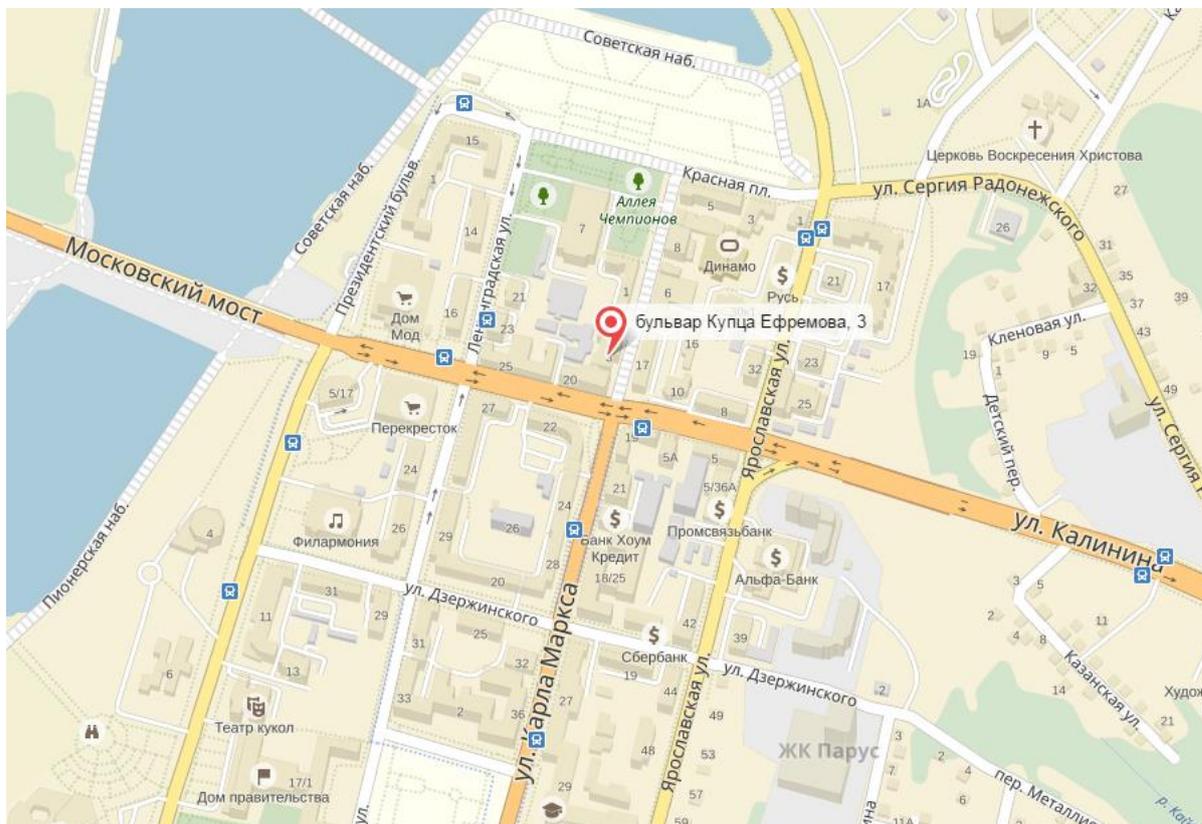
В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы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

³ В соответствии с заданием на оценку.

2.3. Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3.

Местоположение объекта оценки на карте



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Краткая характеристика г. Чебоксары⁴

Чебоксары (чуваш. Шупашкар) — город в России, столица Чувашской Республики, её административный, научный, промышленный и культурный центр. Население — 495 317 чел. (2019).

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

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.

⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D0%B1%D0%BE%D0%BA%D1%81%D0%B0%D1%80%D1%8B>

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

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 непродуцированной 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».

2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2.2.

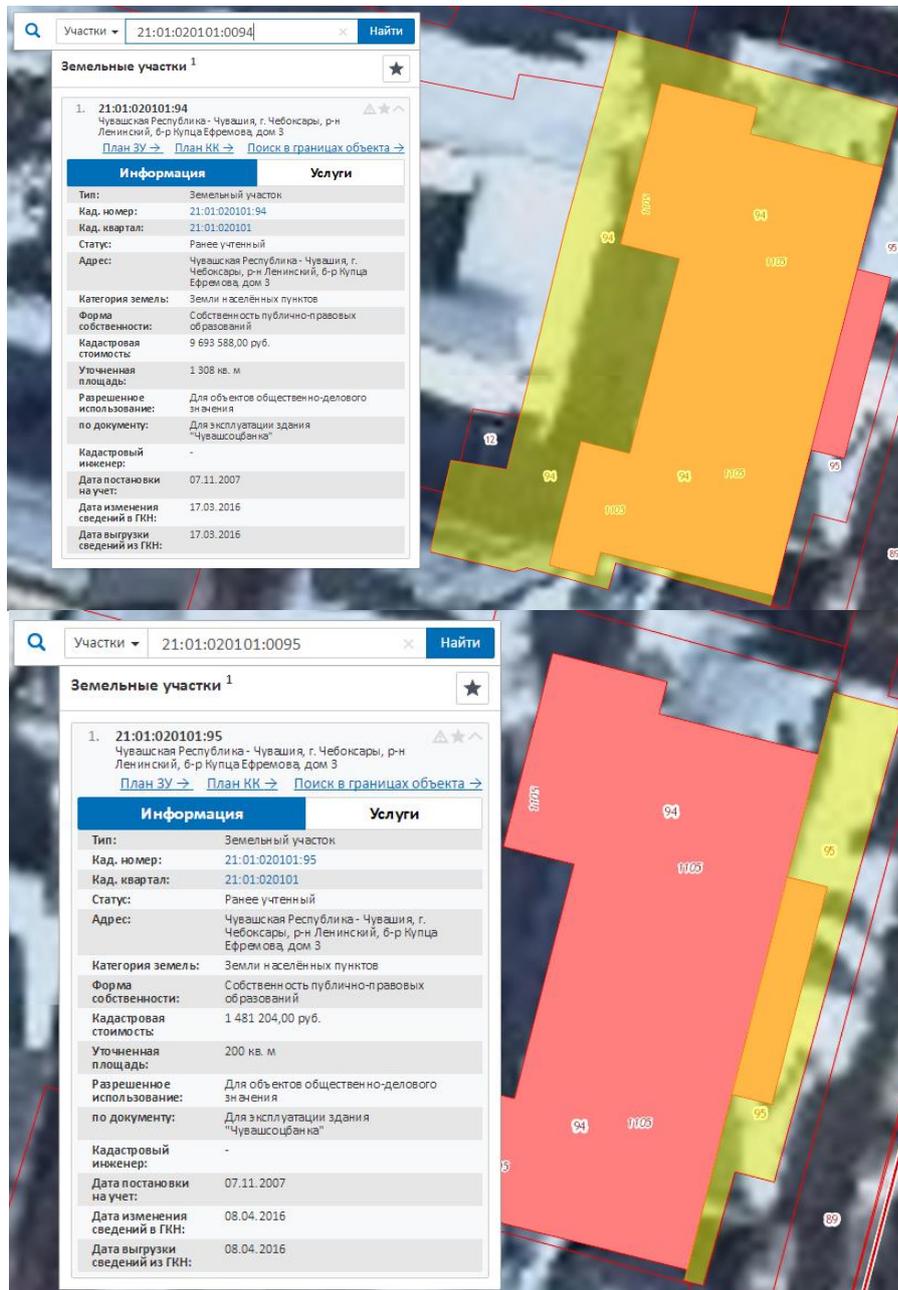
Описание нежилого здания в составе объекта оценки

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	Выписка из ЕГРН от «04» октября 2018 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

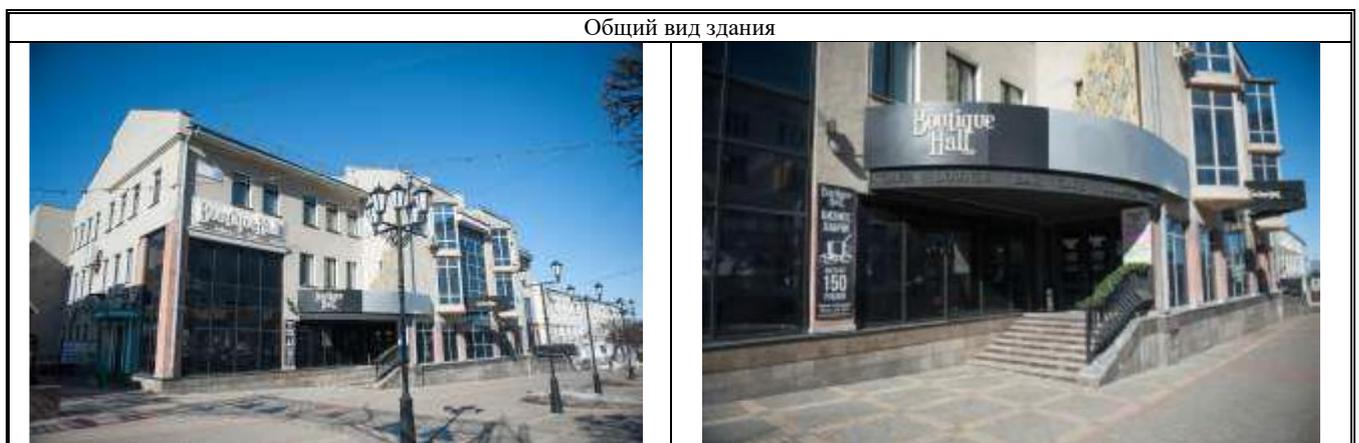
Таблица 2.3.

Описание земельного участка в составе объекта оценки

Наименование	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка"
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

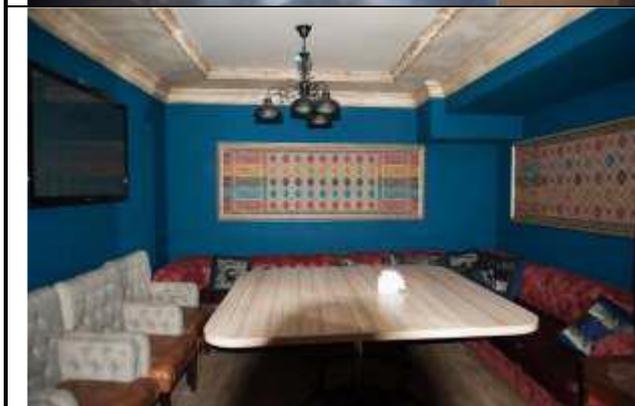


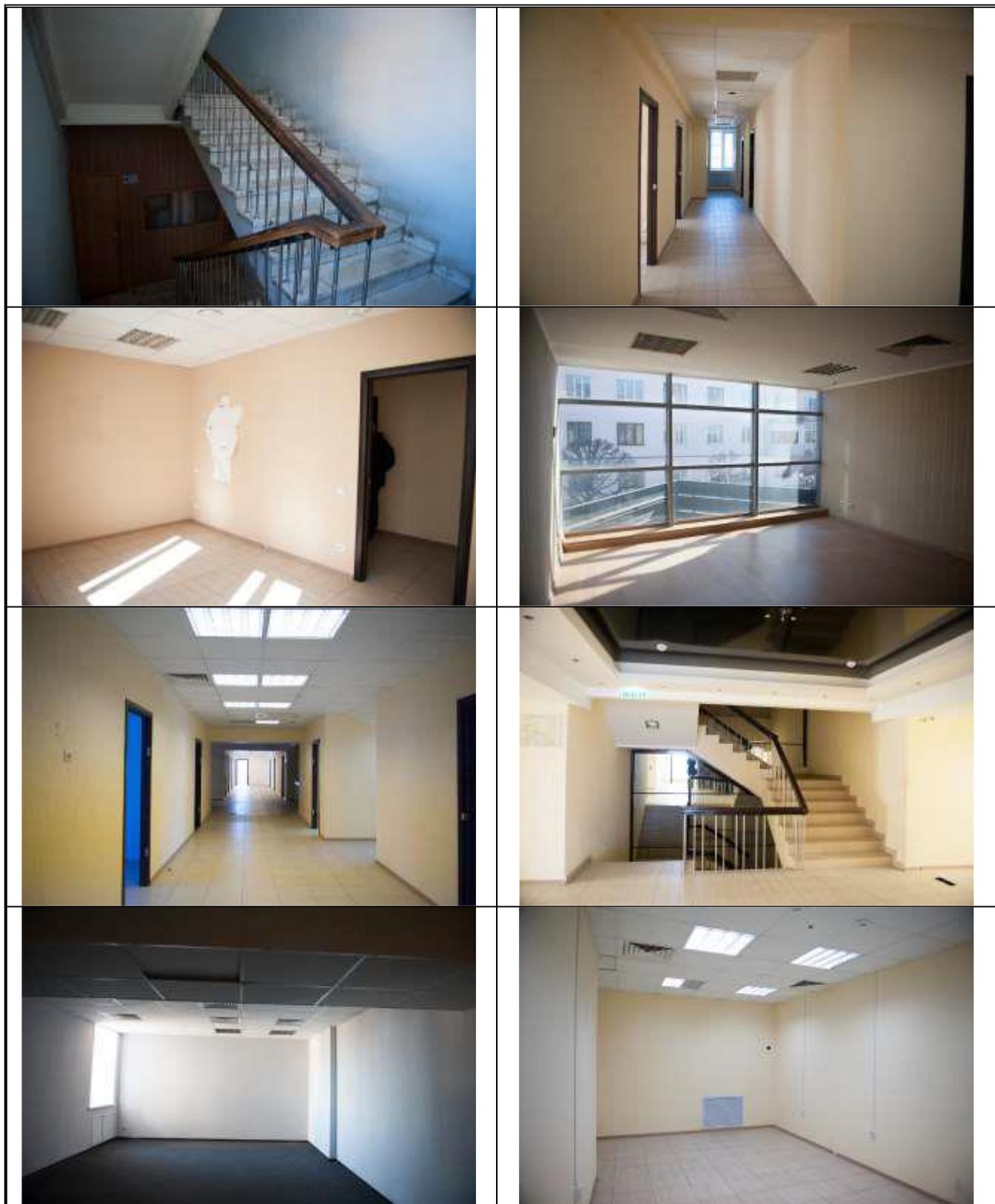
Фотографии объекта оценки

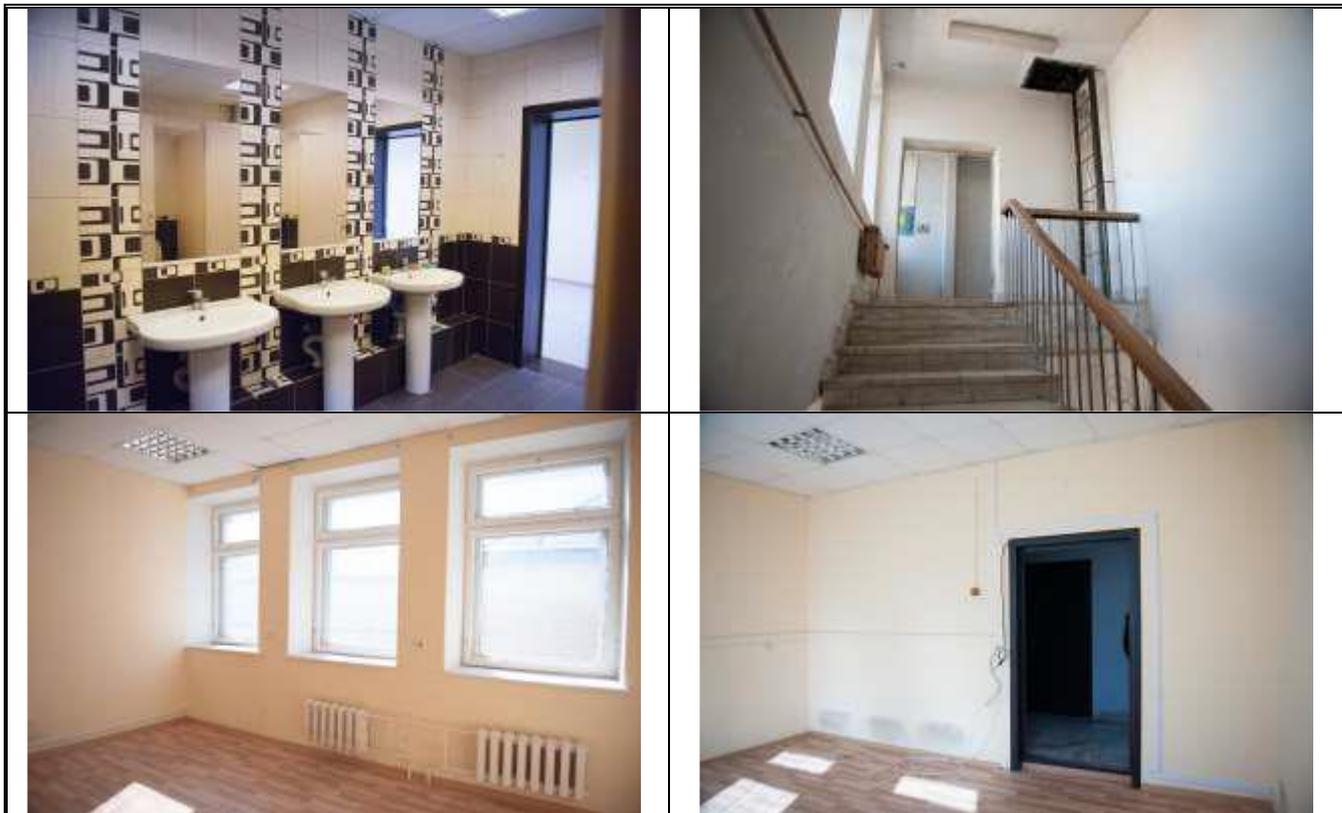




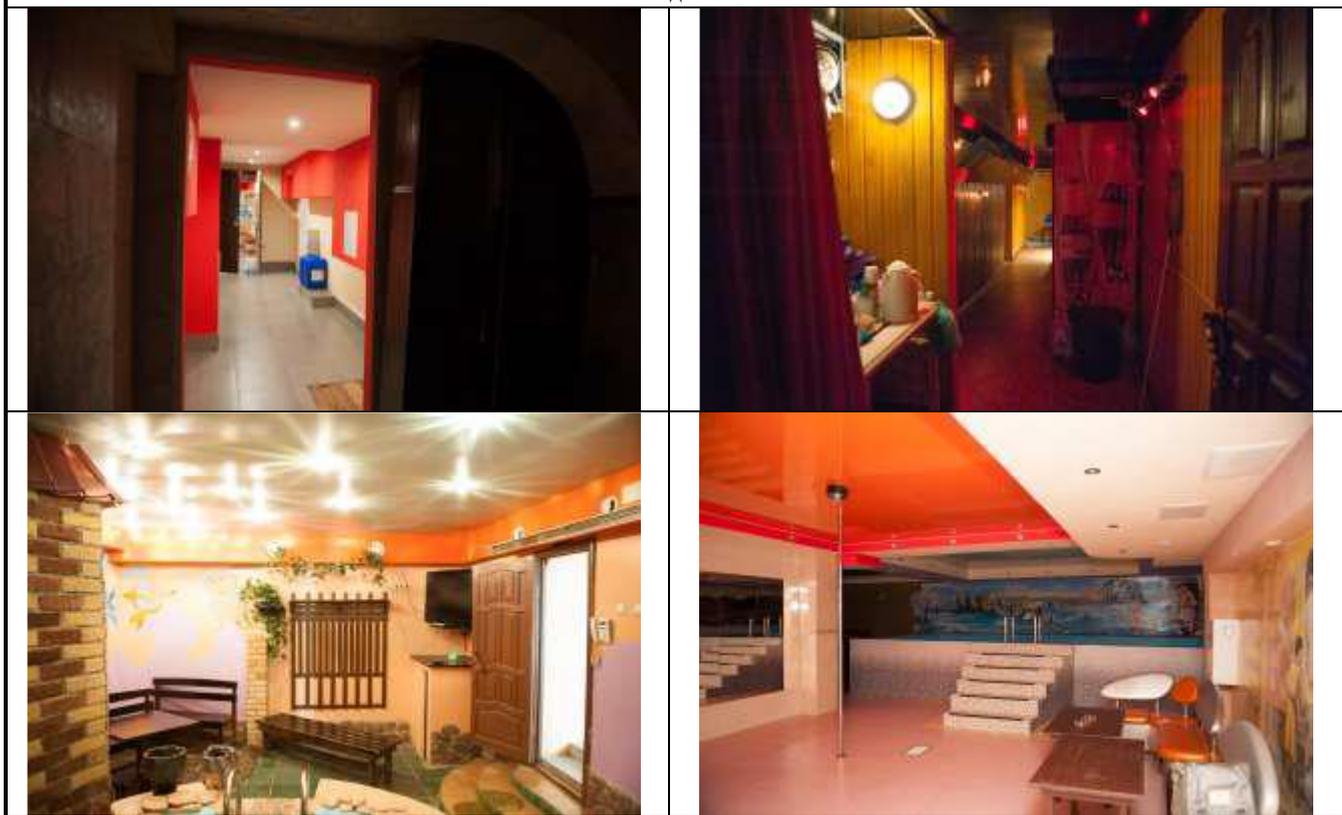
Внутренние помещения







Подвал





Положительные характеристики местоположения

Помещения Объекта оценки имеют привлекательное местоположение, что обусловлено в первую очередь расположением в одном из главных деловых районов города. Данное обстоятельство является наиболее важным для объектов подобного профиля.

Функциональное назначение помещений Объекта оценки, как нельзя полно дополняет типичное использование окружающей недвижимости.

Отрицательные характеристики местоположения

Явных отрицательных характеристик в окружении Объекта оценки не выявлено.

ВЫВОДЫ:

- В отношении оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что при текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости и состоянию экономики помещения объекта оценки будут иметь востребованность на вторичном рынке недвижимости. Следует отметить, что объект оценки расположен в экономически развитом районе города, по достаточно оптимальному направлению и способен приносить оптимальный доход для объектов подобного типа при должном управлении данной недвижимостью.
- По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с удовлетворительным коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

2.5. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 2.4.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

Согласно данным Справочника рыночных корректировок» СРК-2020, март 2020 / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020, срок экспозиции офисной недвижимости составляет 3-8 месяцев. Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта, в соответствии с таблицей 2.4 признается средней.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Таблица 2.5.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябр	2016 май	2015	2014
3	Офисные								
	Москва	3...8	4...8	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...8	6...9	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12
	Иркутск	4...6	-	-	-	3...5	4...6		
	Санкт-Петербург	4...8	5...7	4...8	4...7	5...8	7...10		

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 стране.

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.

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран:

территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

2. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:
- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
 - возможности для самореализации и развития талантов;
 - комфортная и безопасная среда для жизни;
 - достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
 - цифровая трансформация.

Основные экономические показатели России 2020 года

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)
зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

№		Январь-декабрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (янв-сент)	20118,4	-1,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-3,5

		Янв 21/20	Январь-декабрь 2020г.	
		% м/м	млрд.руб	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-2,5		-1,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+0,7	6110,8	+1,5
6.	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	+0,1	9497,8	+0,1
7.	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	+21,0/4,2		
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	+15,1	106,4	+32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:		30,8	-5,5
11.	- торговых		6,9	-24,2
12.	- офисных		1,8	+5,8
13.	- промышленных		4,9	0
14.	- сельскохозяйственных		6,9	+15,0
15.	Пассажирооборот, млрд пасс-км	-44,0		
16.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-2,0	5396,5	-4,9
17.	в том числе, железнодорожного транспорта	+1,1	2544,9	-2,2
18.	трубопроводного	-5,2	2470,2	-8,0
19.	автомобильного	+5,3	271,5	-1,4
20.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-0,1	33555,0	-4,1
21.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-9,4	8747,0	-17,3
22.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-11,9	1350,3	-20,7
23.	Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)	-5,6 декабрь	571,5	-15,3
24.	в том числе: экспорт товаров	-16,9 дек	331,7	-21,0
25.	импорт товаров	-2,9 дек	239,8	-5,8
26.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2020, руб.:			

27.	номинальная		51083	+6,0
28.	реальная (учитывает инфляцию)			+2,5
29.	Ключевая ставка с 27.07.2020г. , %		4,25%	
30.	Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г)			+5,7

(в текущих ценах)

31	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-декабрь 2020г., трлн. руб.	12,7	-22,1
32	Доля убыточных организаций (январь-декабрь 2020)	29,4 %	
33	Просроченная кредиторская задолженность на 01.12.2020 г., трлн руб.	4,0 (6,2% от общей кред.задолж)	+2,9
34	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02.2021 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
35	Кредиты физическим лицам на 01.02.2021 г., трлн. руб.	19,9	+13,1
36	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	9,1	+20,3
37	- средневзвешенная ставка	7,4%	-16,3
38	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,078 (0,9%)	+8,8
39	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-декабрь 2020г., трлн.руб.		
	- доходы	37,9	-4,1
40	- расходы	42,2	+12,8
41	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	589,6	+3,4

Выводы и перспективы российской экономики

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса,

ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.
2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.
3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
 - отложенным в весенний период спросом,
 - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
 - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих

	организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как офисное или ПСН.

3.3. Обзор состояния рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

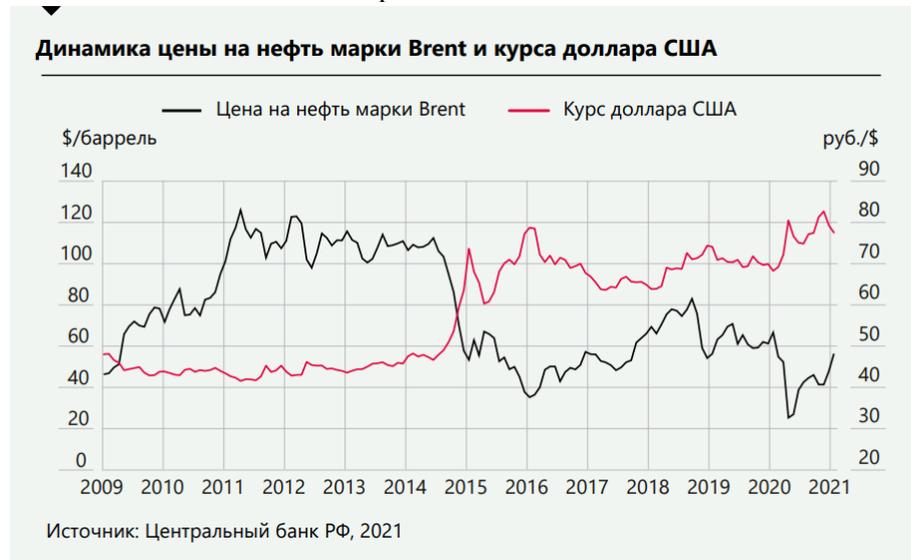
Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

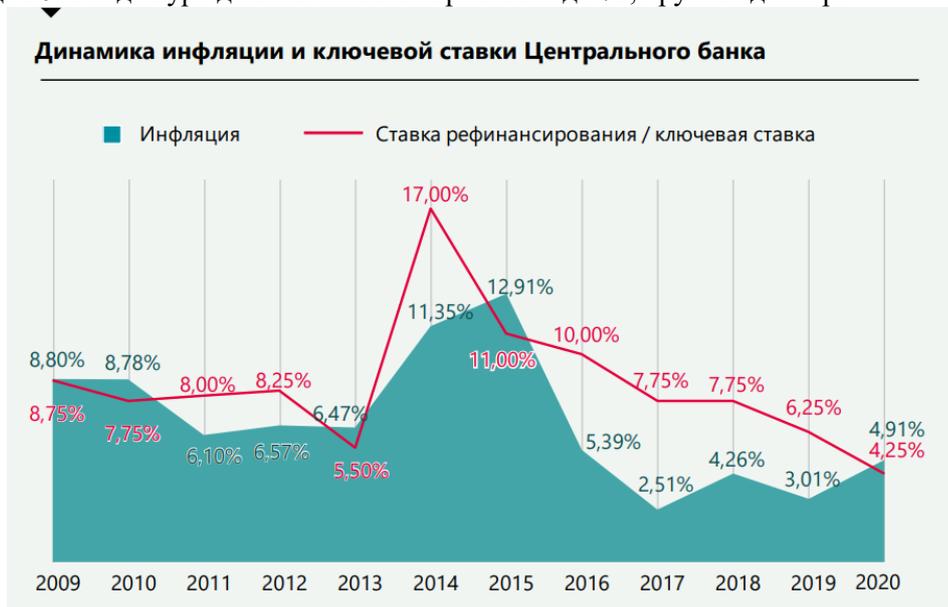
Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения;	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
уровень образования и культуры населения, потребности	
Физические	
Экология; природные ресурсы;	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
географические; сейсмические	
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт, качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

3.4. Анализ рынка инвестиций. Россия. Итоги 2020⁵

В 2020 году большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая неопределенность. Прогнозы по годовому спаду экономики доходили до 9%. Частичное снятие ограничений и постепенное восстановление производственной и деловой активности во второй половине года скорректировали прогноз падения реального ВВП до уровня 4%, по данным ЦБ РФ. Тем не менее ограничения 2020 года оказались достаточно серьезными для социально-экономической сферы и все сегменты недвижимости до сих пор испытывают их влияние.



За период 2020 года стоимость доллара выросла практически на 12 рублей – до отметки 73,9 руб. за доллар (на 31 декабря 2020 года, по данным ЦБ РФ) в связи с нестабильной геополитической ситуацией, а также общей эпидемиологической обстановкой. В конце 2020 и начале 2021 года курс национальной валюты немного укрепился. В октябре Минэкономразвития РФ представил среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года, согласно базовому сценарию которого в конце 2021 года курс должен стабилизироваться до 72,4 руб. за доллар.



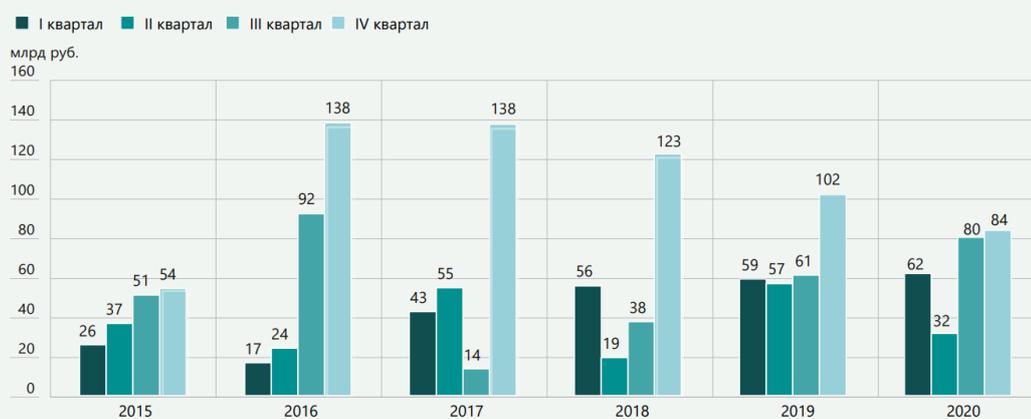
Также в 2021 году, согласно прогнозу, должно начаться экономическое восстановление, и при отсутствии дополнительных негативных факторов рост реального ВВП, по прогнозу МВФ, ожидается на уровне 3,0%. Экономике в целом на текущий момент поддерживает низкая ключевая ставка: в июле Центральный банк РФ принял решение в третий раз в этом году снизить ее – до уровня 4,25%, но при этом не стал снижать ставку дальше ввиду усиления проинфляционных факторов. Индекс потребительских цен в декабре, по данным Росстата, составил 4,91% по сравнению с декабрем 2019 года – выше ожиданий регулятора.

⁵ <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf>

Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ



Квартальная динамика объемов инвестиций



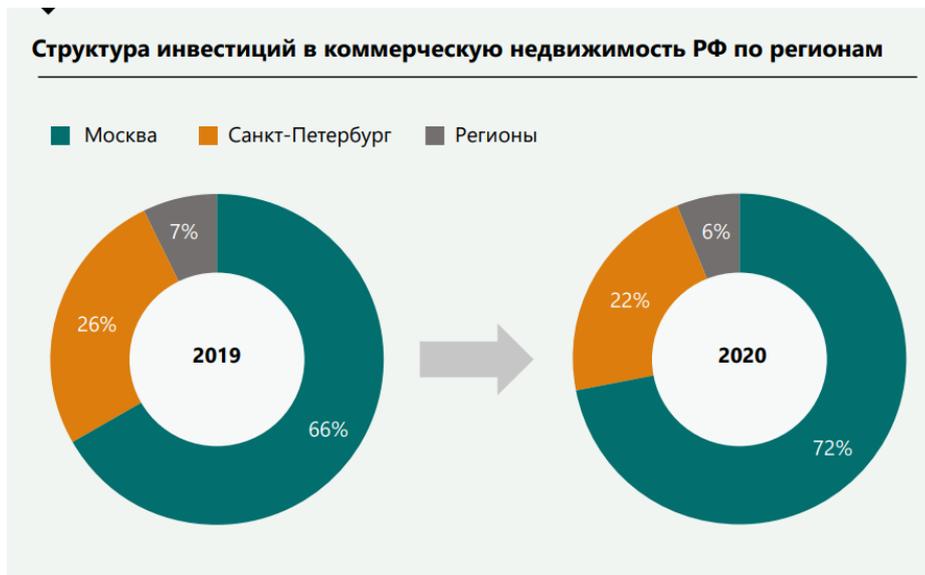
Объем инвестиций в недвижимость / отток капитала



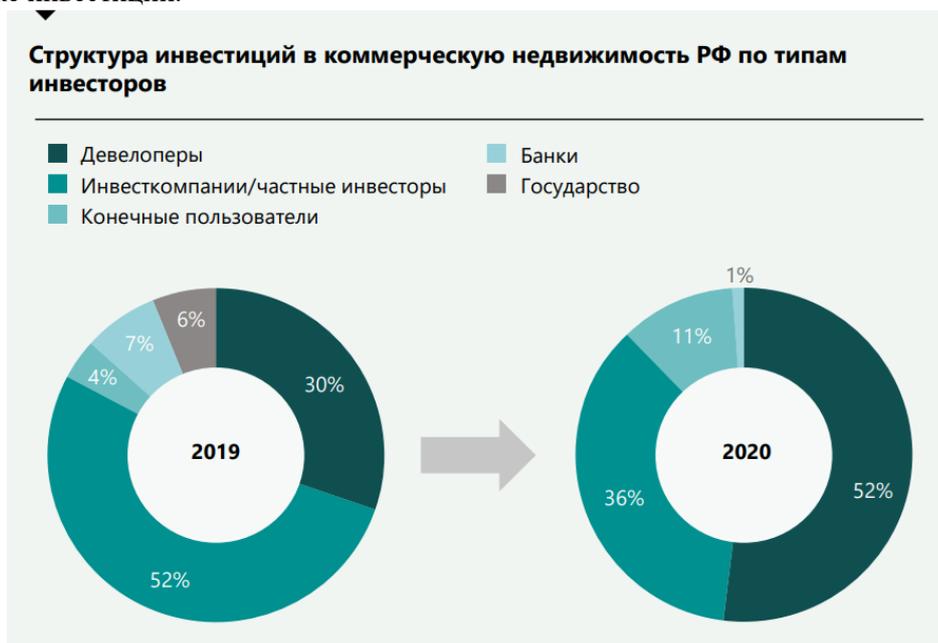


По мнению ЦБ РФ, в 2021 году показатель немного снизится (до 3,5– 4,0%) и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем. Схожие цифры дает Минэкономразвития – 3,7% в 2021. На конец IV квартала 2020 года кредитный рейтинг России, по мнению ключевых рейтинговых агентств, остался без изменений: S&P Global Ratings (S&P) – на уровне ВВВ- со стабильным прогнозом, Moody’s – Вaa3 со стабильным прогнозом, Fitch – ВВВ также со стабильным прогнозом.

Несмотря на негативные ожидания игроков рынка в начале пандемии, объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ достиг 257,8 млрд руб., что всего на 8% ниже прошлогоднего показателя. С учетом изменения валютного курса показатель общего объема инвестиций в недвижимость России в 2020 году, выраженный в долларах США, снизился на 18% г/г, что лучше аналогичного показателя в среднем по Европе, где, по предварительным данным, падение составило 27%, Азиатско-Тихоокеанскому региону (-21%), а также США, где падение составило 37%.

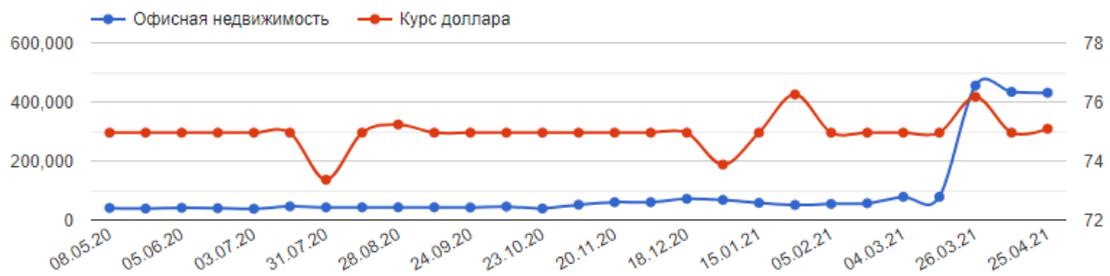


Одним из важных итогов года стал максимальный объем инвестиций в складской сегмент за всю историю: в логистические и складские активы было вложено более 41 млрд руб. Глобальная заинтересованность инвесторов в складских объектах практически всех крупнейших рынков мира возросла в период пандемии и последующих ограничений. Логистические и складские объекты стали неотъемлемой частью развития рынка e-commerce. Отдельно стоит отметить возрастающую на рынке активность инвестиционных фондов, привлекающих средства физических лиц для приобретения объектов коммерческой недвижимости. Доля сделок, закрытых в 2020 году с такими российскими фондами, как Сбербанк Управление Активами, УК «Альфа-Капитал», «ВТБ Капитал – Рентный доход», составила порядка 8% совокупного инвестиционного объема, и мы ожидаем дальнейшего усиления позиций таких игроков на рынке инвестиций.



Был отмечен возросший интерес инвестиционных фондов к диверсификации своего портфеля за счет приобретения современных складских комплексов с качественными арендаторами, генерирующими стабильный арендный доход. Так, крупнейшей сделкой 2020 года в складском сегменте стало приобретение фондом «Сбербанк – арендный бизнес 3» индустриального парка «PNK Парк Вешки» – сумма сделки достигла 9–10 млрд руб. Стоит отметить, что фонд управляет средствами розничных инвесторов, для которых безопасность инвестиций является одним из важнейших критериев выбора объекта для инвестирования. В текущем рынке такими активами оказались складские и логистические комплексы. Примером похожей покупки также можно назвать сделку с участием Knight Frank по покупке фондом «ВТБ Капитал – Рентный Доход», который также ориентирован на розничных инвесторов, двух объектов PNK – «PNK Парк Валищево» и «PNK Парк Толмачев». Активность крупных профильных игроков также остается высокой: можно отметить приобретение компанией PLT логистического парка Север-1 за 7–8 млрд руб.

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары⁶



Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
25 апреля 2021	431059	-0.69%	75.0893	-2.68%
09 апреля 2021	434027.5	-4.89%	77.1011	+1.2%
26 марта 2021	455271.8	+82.79%	76.1741	+3.13%
05 марта 2021	78370.5	+0%	73.7864	+0.36%
04 марта 2021	78370.5	+27.7%	73.5187	-0.62%
20 февраля 2021	56663.5	+3.9%	73.9717	-2.38%
05 февраля 2021	54454	+6.19%	75.7293	-0.69%
30 января 2021	51085.8	-13.58%	76.2527	+3.22%
15 января 2021	58024.2	-17.01%	73.7961	-0.11%
31 декабря 2020	67892.6	-5.66%	73.8757	+1.22%
18 декабря 2020	71734.3	+15.91%	72.9781	-3.04%
04 декабря 2020	60324.9	+0%	75.1996	-1.41%
20 ноября 2020	60324.9	+14.16%	76.2627	-2.88%
06 ноября 2020	51784.9	+24.85%	78.4559	+1.75%
23 октября 2020	38916.3	-16.91%	77.0809	-1.08%
09 октября 2020	45496.8	+6.8%	77.9157	+2%
24 сентября 2020	42402.3	-1.64%	76.3545	+1.08%
11 сентября 2020	43096.7	+0%	75.5274	+0.39%
28 августа 2020	43096.7	+0%	75.2354	+2.66%
13 августа 2020	43096.7	+0.68%	73.2351	-0.18%
31 июля 2020	42804.6	-7.31%	73.3633	+2.91%
17 июля 2020	45933.9	+17.55%	71.231	+1%
03 июля 2020	37873.9	-5.64%	70.5198	+1.28%
19 июня 2020	40008.4	-3.25%	69.618	+0.87%
05 июня 2020	41310.1	+6.06%	69.0151	-4.81%
21 мая 2020	38804.8	-5.03%	72.3381	-2.46%
08 мая 2020	40754.8		74.1169	

⁶ <https://chuvashiya.restate.ru/graph/>

**Таблица 3.1 Анализ актуальных предложений о продаже коммерческих зданий в
г. Чебоксары**

Адрес	Общая площадь	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м	Ссылка
Чебоксары, ул. 50 лет Октября, 13	14 473,00	300 000 000	20 728	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/p/rodam_zdanie_14473_m_2087474075
Чебоксары, мкр. ХБК, ул. Текстильщиков, 8	4 643,50	116 087 500	25 000	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/239486144/
Чебоксары, Московский просп., 38к3	4 894,80	134 200 000	27 417	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/170272225/
Чебоксары, ул. Карла Маркса	1 290,10	38 000 000	29 455	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/s/vobodnogo_naznacheniya_1290.1_m_1227343543
Чебоксары, ул. Композиторов Воробьевых, 16	5 000,00	155 000 000	31 000	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/p/omeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5000_m_1979448635
Чебоксары, мкр. Три Дуба, просп. Мира, 9	1 980,70	62 000 000	31 302	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/253330170/
Чебоксары, ул. Мичмана Павлова, 19А	834,40	29 500 000	35 355	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/p/rodam_zdanie_834.4_m_2087412053
Чебоксары, мкр. Хузангая, ул. Ленинского Комсомола, 24А	2 990,00	125 000 000	41 806	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/255689257/
Чебоксары, ул. Константина Иванова, 80А	1 373,80	63 000 000	45 858	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/z/danie_2072866241
Чебоксары, пр-т Тракторостроителей, 81А	725,70	37 000 000	50 985	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/p/rodam_zdanie_725.7_m_2087662858
Чебоксары, Гражданская ул., 32	1 000,00	67 000 000	67 000	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/253330212/
Минимальное значение			20 728	
Максимальное значение			67 000	
Среднее значение			36 901	

Таблица 3.2 Анализ актуальных предложений об аренде офисных помещений в г. Чебоксары

Адрес	Общая площадь	Цена, руб. в мес.	Цена, руб. кв.м в год	Ссылка
Чебоксары, ул. Пирогова, 4А	42,20	10 000	2 844	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fis_42.2_m_1090800947
Чебоксары, Университетская ул., 34А	237,00	71 100	3 600	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/s_dam_ofisnoe_pomeschenie_1923_056771
Чебоксары, ул. Герцена, 6	75,00	25 000	4 000	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fis_75_m_2118911770
Чебоксары, ул. Правая наб. Сугутки, 1	640,00	230 400	4 320	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fisnoe_pomeschenie_s_otdelkoy_640_m_2011581970
Чебоксары, Ярмарочная ул., 7к2	122,70	45 000	4 401	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fis_1227_m_2100013456
Чебоксары, Ярмарочная ул., 12	133,00	50 000	4 511	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fis_133_m_1738070263
Чебоксары, Нижегородская ул., 4	35,00	14 000	4 800	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fisnoe_pomeschenie_35_m_5046_58514
Чебоксары, ул. Афанасьева, 8литБ	68,30	27 320	4 800	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fis_68.3_m_2099560219
Чебоксары, ул. Афанасьева, 8	34,80	15 660	5 400	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fis_v_szr_348_m_-_404_kab_2113333441
Чебоксары, ул. Карла Маркса, 52Б	25,00	12 000	5 760	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fis_25.0_m_1078888070
Чебоксары, ул. Карла Маркса, 52А	180,20	86 516	5 761	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fisnoe_pomeschenie_180.24_m_1_947136156
Чебоксары, ул. Академика А.Н. Крылова, 5	38,00	19 000	6 000	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fis_38_m_1879613846
Чебоксары, Ярославская ул., 39	205,00	112 750	6 600	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fisnoe_pomeschenie_205_m_213_7167020
Чебоксары, ул. Карла Маркса, 52к2	25,80	14 190	6 600	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fis_v_tsentre_258_m2_-_437_kab_1761766819
Чебоксары, Нижегородская ул., 4	47,40	28 440	7 200	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/o_fis_474_m_1783834900
Чебоксары, ул. Гузовского, 1А	100,00	60 000	7 200	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/s_dacha_v_arendu_ofisnogo_pomescheniya_968555455
Минимальное значение			2 844	
Максимальное значение			7 200	
Среднее значение			5 237	

**Таблица 3.3 Анализ актуальных предложений о продаже земельных участков
коммерческого назначения г. Чебоксары**

Адрес	Общая площадь	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м	Ссылка
Чебоксары, ул. Пролетарская д. 18а	29,20	2 500 000	85 616	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_292_sot._promnaznacheniya_1762152680
Чебоксары, Автозаправочный пр.	39,00	5 900 000	151 282	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_680633233
Чебоксары, проезд Машиностроителей, 1	39,00	6 500 000	166 667	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/208678225/
Чебоксары, Марпосадское ш.	32,00	5 500 000	171 875	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/244527944/
Чебоксары, Марпосадское ш.	17,00	3 400 000	200 000	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/222913113/
Чебоксары, Марпосадское ш., 4А	25,00	5 990 000	239 600	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/239435302/
Чебоксары, Кабельный проезд	25,00	5 990 000	239 600	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1966872037
Чебоксары, Складской проезд, 18	12,00	3 500 000	291 667	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/207565786/
Чебоксары, пр. Машиностроителей, 1	183,00	54 846 000	299 705	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_183_ga_promnaznacheniya_2057074726
Чебоксары, ул. Ленинского Комсомола	20,00	8 000 000	400 000	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/244123188/
Чебоксары, Марпосадское ш.	25,00	12 500 000	500 000	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1811824820
Чебоксары, мкр. Чапаевский, Социалистическая ул., 2Д	7,10	3 650 000	514 085	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/226140832/
Чебоксары, мкр. Южный, ул. Магницкого, 1А	19,00	10 000 000	526 316	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/224208410/
Чебоксары, мкр. Аллея, Эгерский бул.	26,00	15 000 000	576 923	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/253829585/
Минимальное значение			85 616	
Максимальное значение			576 923	
Среднее значение			311 667	

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.

ВЫВОДЫ: Учитывая конструктивные особенности здания "Чувашсоцбанка", 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 офисного назначения.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

Оценка основных средств в настоящем Отчете в соответствии с МСО и МСФО осуществляется следующим образом:

Внеоперационные активы оцениваются на основе рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость инвестиционной собственности основана на стоимости имущества на открытом рынке, предполагающем совершение операций, отвечающих требованиям определения рыночной стоимости;

неспециализированные операционные активы оцениваются на основе рыночной стоимости при существующем использовании, т.е. рыночной стоимости, основанной на продолжении существующего использования имущества при предложении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет;

специализированные операционные активы оцениваются с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения. Выбор конкретного подхода основан не на типе актива, а на наличии или отсутствии данных рынка (МСФО 16).

В соответствии с ФСО, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

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

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

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Согласно ФСО № 1, п. 20, Оценщик при проведении оценки имущества обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого имущества, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

При этом, необходимо отметить, что применение все трех подходов иногда невозможно и/или ведет к получению необъективных результатов. В этом случае достаточно ограничиться теми методами, применение которых оправдано и возможно в условиях конкретного предприятия, с точки зрения имеющихся данных и сформулированного назначения анализа.

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 учетом 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 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 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.

Применение затратного подхода в текущих экономических и правовых условиях не представляется возможным без использования достаточно широкого спектра различного рода допущений и предположений, совокупность которых противоречит ключевым принципам оценки изложенных в ФСО.

В частности:

- объект оценки является встроено-пристроенным нежилым помещением, не представляется возможным корректно определить долю строительных затрат, приходящихся на данные помещения из общего объема затрат на строительство здания.
- затратный подход основывается на гипотетическом равновесии рынка, который в реальности отсутствует;
- отсутствует развитый рынок земельных участков, реальные сделки осуществляются в неравновесных рыночных условиях;
- отсутствует определенность в величине оптимальной прибыли девелопера, поскольку рентабельность проекта зависит от целой группы нерыночных факторов;
- Обычно данный подход применяется для специализированных объектов, что соответствует МСФО и МСО.

Отсутствует возможность корректного определения суммы прямых и косвенных издержек строительства, поскольку допустимые источники информации не отвечают принципам достоверности, так как, как правило, выражают частное мнение (суждение).

Учитывая изложенное, 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 объекта 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.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. 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 Объекта оценки.

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 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.

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

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 счел возможным применить доходный подход к оценке стоимости Объекта оценки.

ВЫВОДЫ:

Поскольку Объект оценки является внеоперационным активом, то согласно рекомендациям МСФО (IFRS) 13, для расчета справедливой стоимости использовался доходный подход, а так же сравнительный подход (при этом учитываются Федеральные стандарты оценки).

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1 Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

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. 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, а также с учетом текущих тенденций на рынке коммерческой недвижимости.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.
- 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:

- ✓ Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).
- ✓ Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).
- ✓ Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).
- ✓ Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).
- ✓ 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.
 - Состояние объекта.
 - Дополнительные улучшения.
 - Компоненты, не связанные с недвижимостью.

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

Также при подборе аналогов следует учитывать, что местоположение аналогов должно совпадать с местоположением объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты будет необходимо корректировать на существующие различия.

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости здания общей площадью 2 501,5 кв. м и отнесенного к нему земельных участков. Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются:

- местоположение;
- площадь;
- подъездные пути и наличие парковки;
- фактическое использование;
- наличие инженерных коммуникаций;
- техническое состояние.

Выбор аналогов производился на основании сборников банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлтерских фирм республики Чувашия, баз данных Internet. При выборе аналогов оценщик руководствовался местоположением объектов – исторический центр г. Чебоксары, функциональным назначением – отдельно стоящие здания офисного назначения, общей площадью – площадь от 1000 кв.м. Подобранные аналоги представлены в табл. 6.1.

Таблица 6.1

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации	-	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/239486144/	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1290.1_m_1227343543	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5000_m_1979448635
Контакты продавца	-	(495) 023-68-56	(966) 249-60-66	8 (967) 470-30-80
Адрес месторасположения	г. Чебоксары, р-н Ленинский, бульвар Купца Ефремова, д.3	г. Чебоксары, р-н Калининский, мкр. ХБК, ул. Текстильщиков, 8	г. Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 52 к9	г. Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Композиторов Воробьевых, 16
Дата предложения/актуальность объявления	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.
Переданные имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Объемно-планировочные и технические характеристики	ОСЗ с землёй	ОСЗ с землёй	ОСЗ с землёй	ОСЗ с землёй
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Общая площадь, в т.ч.	2 510,5	4 643,50	1 290,00	5 000,00
Площадь земельного участка	1 508,0	4 753,00	1 907,00	4 768,00
Кадастровый номер	21:01:020101:0094 21:01:020101:0095	21:01:030202:307	21:01:020103:497	21:01:020101:10
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Для размещения здания банка	для коммерческой деятельности	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для нужд уставной деятельности
Переданные имущественные права на земельный участок	право аренды	право собственности	право собственности	право аренды
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб.	-	116 087 500	38 000 000	155 000 000
Цена за 1 кв. м, руб.	-	25 000	29 457	31 000
Фото				

6.2. Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 6.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
1. Цена предложения	руб.		116 087 500	38 000 000	155 000 000
Совершенная сделка или предложение		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-14,60%	-14,60%	-14,60%
Скорректированная цена, руб.	руб./м2		99 138 725	32 452 000	132 370 000
Рыночная стоимость земельного участка, полученная методиками сравнительного подхода, руб.			8 726 460	3 958 093	7 536 730
Скорректированная цена, руб.			90 412 265	28 493 907	124 833 270
Скорректированная цена, руб. кв.м			19 470,71	22 088,30	24 966,65
Переданные имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		19 470,71	22 088,30	24 966,65
Условия рынка (время продажи)		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		19 470,71	22 088,30	24 966,65
Местоположение		г. Чебоксары, р-н Ленинский, бульвар Кушца Ефремова, д.3	г. Чебоксары, р-н Калининский, мкр. ХБК, ул. Текстильщиков, 8	г. Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 52 к9	г. Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Композиторов Воробьевых, 16
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		19 470,71	22 088,30	24 966,65
Площадь объекта		1 508,0	4 753,0	1 907,0	4 768,0
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		19 470,71	22 088,30	24 966,65
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		19 470,71	22 088,30	24 966,65
Компоненты, не связанные с недвижимостью		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./м2		19 470,71	22 088,30	24 966,65
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			14,60%	14,60%	14,60%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			6,849315068	6,849315068	6,849315068
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			33,33%	33,33%	33,33%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./м2		22 173,00		
Рыночная стоимость здания, руб. с НДС	руб.		55 665 317		

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 цена за 1 кв. м общей площади помещений, 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 объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов входит право собственности и оцениваемого объекта входит права собственности. Корректировка не применяется.

Финансовые условия

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

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами 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.

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисная и торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек», под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020.

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке (Офисы классов А, В)			
Города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего.	14,6%	11,2%	18,1%

Таким образом, в качестве скидки на торг было принято значение 14,6%.

Дата продажи/выставления на торги

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

Местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Чебоксары возле крупных магистралей. Корректировка не требуется.

Общая площадь помещений

Как правило, цена продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка на площадь не вводилась по причине того, что объект оценки и объекты-аналоги более 1000 кв.м.

Тип помещений

Все объекты-аналоги являются отдельно стоящими нежилыми зданиями, корректировка не вводится.

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и все аналоги имеют стандартную отделку, корректировка не вводится.

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.

**Заключение о справедливой стоимости нежилого здания в составе объекта оценки,
рассчитанной сравнительным подходом**

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

**Справедливая стоимость здания в составе объекта оценки,
рассчитанная сравнительным подходом, составляет, с учетом НДС (20%):
54 420 736 (пятьдесят четыре миллиона четыреста двадцать тысяч семьсот тридцать шесть)
руб.**

6.3. Определение стоимости оцениваемого земельного участка

Расчет стоимости земельного участка

При оценке стоимости земельного участка оценщиками было 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 сопоставимых аналога. При выборе аналогов, оценщик руководствовался местоположением объектов, функциональным назначением и общей площадью.

Описание земельного участка в составе объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 6.3 .

Наименование	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	г. Чебоксары, Марпосадское ш.	Чувашская Республика, Чебоксары, ул.Пролетарская д.18а	Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1
Административный округ	Ленинский	Калининский	Калининский	Советский
Передаваемые права	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения/ актуальность объявления	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Для коммерческих объектов	Для коммерческих объектов	Для коммерческих объектов
Удаленность (км)	В черте города	В черте города	В черте города	В черте города
Площадь, соток	15,08	17	29,2	39
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Оценка производится в предположении отсутствия построек на земельном участке	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Стоимость, руб.		3 400 000	2 500 000	6 500 000
Стоимость, руб./сотка		200 000	85 616,44	166 666,67
Источник информации	-	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/222913113/	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_29.2_sot_promnaznacheniya_1762152680?src=b_p_catalog	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/208678225/

Расчет стоимости земельного участка в составе объекта оценки

Таблица 6.4.

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	г. Чебоксары, Марпосадское ш.	Чувашская Республика, Чебоксары, ул.Пролетарская д.18а	Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1
Цена продажи		3 400 000	2 500 000	6 500 000
Общая площадь соток	15,08	17	29,2	39
Местоположение				
2. Цена 1 м2 общей площади		200 000	85 616	166 667
Корректировка на торг продавца и покупателя		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена		170 000,00	72 773,60	141 666,95
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		170 000,00	72 773,60	141 666,95
Корректировка на разрешенное использование		32%	32%	32%
Скорректированная цена		224 400,00	96 061,15	187 000,37
Корректировка на вид права		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена		192 984,00	82 612,59	160 820,32
Корректировка на площадь		1,46%	8,32%	12,18%
Скорректированная цена		195 801,57	89 485,96	180 408,23
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0%	0%	0%
Скорректированная цена		195 801,57	89 485,96	180 408,23
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		195 801,57	89 485,96	180 408,23
Общая валовая коррекция		62,46%	69,32%	73,18%
Коэффициент соответствия объекту оценки		1,60	1,44	1,37
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		36,28%	32,65%	31,07%
Рыночная стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		156 307		
Рыночная стоимость участка целиком, руб.		2 044 496		
Рыночная стоимость участка целиком, руб.		312 614		

Таблица 6.5.

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Чебоксары, р-н Калининский, мкр. ХБК, ул. Текстильщиков, 8	г. Чебоксары, Марпосадское ш.	Чувашская Республика, Чебоксары, ул.Пролетарская д.18а	Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1
Цена продажи		3 400 000	2 500 000	6 500 000
Общая площадь соток	47,53	17	29,2	39
Местоположение				
2. Цена 1 м2 общей площади		200 000	85 616	166 667
Корректировка на торг продавца и покупателя ⁷		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		200 000,00	85 616,00	166 667,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		200 000,00	85 616,00	166 667,00
Корректировка на разрешенное использование		32%	32%	32%
Скорректированная цена		264 000,00	113 013,12	220 000,44
Корректировка на вид права		0%	0%	0%
Скорректированная цена		264 000,00	113 013,12	220 000,44
Корректировка на площадь		-11,70%	-5,72%	-2,36%
Скорректированная цена		233 112,00	106 548,77	214 808,43
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0%	0%	0%
Скорректированная цена		233 112,00	106 548,77	214 808,43
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		233 112,00	106 548,77	214 808,43
Общая валовая коррекция		43,70%	37,72%	34,36%
Коэффициент соответствия объекту оценки		2,29	2,65	2,91
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		29,17%	33,76%	37,07%
Рыночная стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		183 599		
Рыночная стоимость участка целиком, руб.		8 726 460		

⁷ Корректировка на торг учтена при расчёте единого объекта оценки

Таблица 6.6.

Элемент сравнения	Объект-аналог №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	г. Чебоксары, Марпосадское ш.	Чувашская Республика, Чебоксары, ул.Пролетарская д.18а	Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1
Цена продажи		3 400 000	2 500 000	6 500 000
Общая площадь соток	19,07	17	29,2	39
Местоположение				
2. Цена 1 м2 общей площади		200 000	85 616	166 667
Корректировка на торг продавца и покупателя		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		200 000,00	85 616,00	166 667,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		200 000,00	85 616,00	166 667,00
Корректировка на разрешенное использование		32%	32%	32%
Скорректированная цена		264 000,00	113 013,12	220 000,44
Корректировка на вид права		0%	0%	0%
Скорректированная цена		264 000,00	113 013,12	220 000,44
Корректировка на площадь		-1,38%	5,29%	9,04%
Скорректированная цена		260 356,80	118 991,51	239 888,48
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0%	0%	0%
Скорректированная цена		260 356,80	118 991,51	239 888,48
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		260 356,80	118 991,51	239 888,48
Общая валовая коррекция		33,38%	37,29%	41,04%
Коэффициент соответствия объекту оценки		3,00	2,68	2,44
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		36,95%	33,00%	30,05%
Рыночная стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот	207 556			
Рыночная стоимость участка целиком, руб.	3 958 093			

Таблица 6.7.

Элемент сравнения	Объект-аналог №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	г. Чебоксары, Марпосадское ш.	Чувашская Республика, Чебоксары, ул.Пролетарская д.18а	Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1
Цена продажи		3 400 000	2 500 000	6 500 000
Общая площадь соток	47,68	17	29,2	39
Местоположение				
2. Цена 1 м2 общей площади		200 000	85 616	166 667
Корректировка на торг продавца и покупателя		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		200 000,00	85 616,00	166 667,00
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		200 000,00	85 616,00	166 667,00
Корректировка на разрешенное использование		32%	32%	32%
Скорректированная цена		264 000,00	113 013,12	220 000,44
Корректировка на вид права		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена		227 040,00	97 191,28	189 200,38
Корректировка на площадь		-11,73%	-5,76%	-2,40%
Скорректированная цена		200 408,21	91 593,06	184 659,57
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0%	0%	0%
Скорректированная цена		200 408,21	91 593,06	184 659,57
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		200 408,21	91 593,06	184 659,57
Общая валовая коррекция		57,73%	51,76%	48,40%
Коэффициент соответствия объекту оценки		1,73	1,93	2,07
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		30,19%	33,68%	36,13%
Рыночная стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот	158 069			
Рыночная стоимость участка целиком, руб.	7 536 730			

Мотивация корректировок

Совершенная сделка или предложение

Поправка на уторговывание - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже (аренде) объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание). Для определения размера корректировки, оценщик использовал данные аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2020 г.).

Таблица 6.8.

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Скидки на цены предложений на неактивном рынке. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего.	15,0%	9,1%	20,9%

Таким образом, в качестве скидки на торг было принято значение 15%.

Корректировка на вид права

Для определения размера корректировки на вид права, оценщик использовал данные аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2020 г.).

Таблица 6.9

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки по офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87

Таким образом, корректировка на вид права для объектов, представленных к продаже на правах собственности, составила 14%.

Местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Чебоксары возле крупных магистралей. Корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка представленной в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2020 г.).

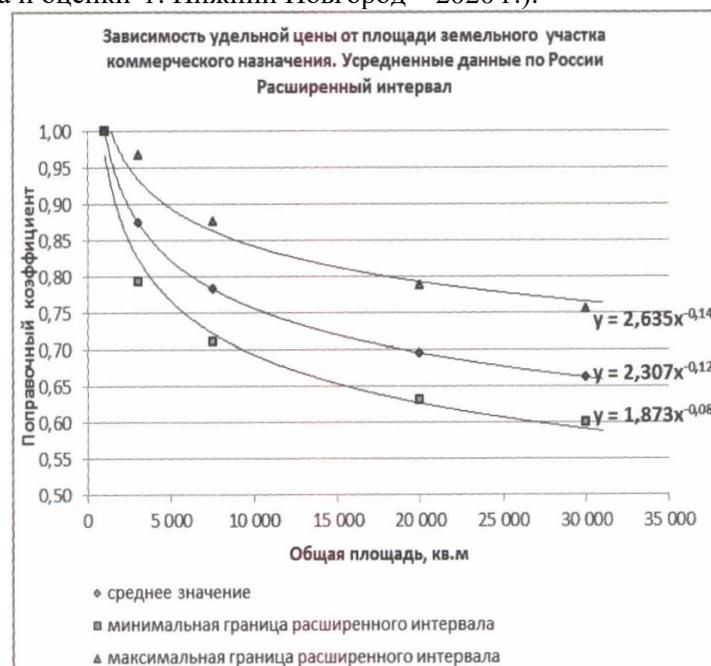


Таблица 6.10

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, соток	15,08	17	29,20	39
Расчётный коэффициент	1,66135	1,63743	1,53369	1,48091
Корректировка на общую площадь, %		1,46%	8,32%	12,18%
Показатель	Объект-аналог №1	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, соток	47,53	17	29,20	39
Расчётный коэффициент	1,44589	1,63743	1,53369	1,48091
Корректировка на общую площадь, %		-11,70%	-5,72%	-2,36%
Показатель	Объект-аналог №2	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, соток	19,07	17	29,20	39
Расчётный коэффициент	1,61482	1,63743	1,53369	1,48091
Корректировка на общую площадь, %		-1,38%	5,29%	9,04%
Показатель	Объект-аналог №3	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, соток	47,68	17	29,20	39
Расчётный коэффициент	1,44534	1,63743	1,53369	1,48091
Корректировка на общую площадь, %		-11,73%	-5,76%	-2,40%

Корректировка на назначение

Не смотря на тот факт, что объект оценки и объекты-аналоги представляют собой земли коммерческого назначения, оценщик ввёл корректировку по причине того, что объекты-аналоги представляют собой промышленные земельные участки.

Таблица 6.11

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,66	0,55	0,76

Учитывая тот факт, что на промышленных землях разрешено строительство административных зданий, в качестве корректировки было принято крайнее значение диапазона, т.е 0,76. Таким образом, размер корректировки составил $=1/0,76-1 = 32\%$.

Заключение о справедливой стоимости объектов оценки, полученных в рамках сравнительного подхода

Справедливая стоимость прав землепользования в составе объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

58 022 427 (пятьдесят восемь миллионов двадцать две тысячи четыреста двадцать семь) руб. с НДС

Справедливая стоимость элементов земельного участка в составе объекта оценки	руб. с НДС
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	55 665 317
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м	2 044 496
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	312 614

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.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

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.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в условно рабочем состоянии⁸ и может приносить стабильный доход продолжительное время, то для расчета стоимости объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;

⁸ Необходимость проведения текущего косметического ремонта учтена при расчете арендной ставки.

- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

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.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет и в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

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.

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. 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

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Источник информации	-	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/241046280/	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nevizhimost/ofisnoe_pomeschenie_180.24_m_1947136156	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nevizhimost/ofis_68.3_m_2099560219
Контакты продавца		(900) 330-55-05	(917) 671-02-79	(987) 760-95-81
Адрес месторасположения	г. Чебоксары, р-н Ленинский, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Правая набережная Сугутки, 1	Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 52А	Чебоксары, р-н Московский, ул. Афанасьева, 8литБ
Административный округ	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Московский
Дата предложения/актуальность объявления	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.
Переданные имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Общая площадь, в т.ч.	2 510,5	320,0	180,24	68,3
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб. в месяц	-	118 400	86 516	27 320
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	370,00	480,00	400,00

Расчет среднерыночной ставки аренды

Таблица 7.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		118 400	86 516	27 320
Общая площадь	м ²	2 510,5	320,00	180,24	68,30
<i>Единицы сравнения</i>					
1. Цена предложения	руб. в месяц		118 400	86 516	27 320
2. Арендная ставка	руб./м ² в месяц		370,00	480,00	400,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>					
Корректировка	%	сделка	предложение	предложение	предложение
Скорректированная арендная ставка	руб./м ² в месяц		315,98	409,92	341,60
<i>Переданные имущественные права</i>					
Корректировка	%	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Скорректированная арендная ставка	руб./м ² в месяц		315,98	409,92	341,60
<i>Условия рынка (время продажи)</i>					
Корректировка	%	типичные	типичные	типичные	типичные
Скорректированная арендная ставка	руб./м ² в месяц		315,98	409,92	341,60
Местоположение		г. Чебоксары, р-н Ленинский, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Правая набережная Сугутки, 1	Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 52А	Чебоксары, р-н Московский, ул. Афанасьева, 8литБ
		Ленинский	Ленинский	Ленинский	Московский
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м ² в месяц		315,98	409,92	341,60
Площадь объекта					
Корректировка	%	Сдается блоками	320,0	180,2	68,3
Скорректированная арендная ставка	руб./м ² в месяц		315,98	409,92	341,60
Состояние объекта					
Корректировка	%	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Скорректированная арендная ставка	руб./м ² в месяц		315,98	409,92	341,60
Этаж					
Корректировка	%	1 этаж	1 этаж	3 этаж	4 этаж
Скорректированная арендная ставка	руб./м ² в месяц		315,98	409,92	341,60
Прочие корректировки					
Корректировка	%	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Скорректированная арендная ставка	руб./м ² в месяц		315,98	409,92	341,60
Компоненты, не связанные с недвижимостью					
Корректировка	%	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Скорректированная арендная ставка	руб./м ² в месяц		315,98	409,92	341,60
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)					
			14,60%	14,60%	14,60%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)					
			6,849315068	6,849315068	6,849315068
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия					
			33,33%	33,33%	33,33%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади	руб./м ² в месяц		355,80		

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 аренды.

Финансовые условия

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

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами 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.

Снижение цены в процессе торгов.

Арендные ставки предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисная и торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек», под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020.

Таблица 7.3

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке (Офисы классов А, В)			
Города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего.	14,6%	11,5%	18,0

Таким образом, в качестве скидки на торг было принято значение 14,6%.

Местоположение

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

Корректировка на назначение

Объект оценки и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, имеют сопоставимое функциональное назначение, следовательно, введение корректировки не требуется.

Общая площадь помещений

Объект оценки может сдаваться блоками введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние объекта

Все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

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.

Определение арендопригодной площади

Согласно данным компании Statrielt⁹ коэффициент арендопригодной площади объекта оценки составляет 0,86.

Таблица 7.4

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные после 1991 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,08	1,23	1,16	0,79	0,92	0,86
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
1.3.	Складские здания и блоки	1	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
1.4.	Производственные здания и блоки	1	1,14	1,08	0,86	1	0,93

Таким образом, арендопригодная площадь объекта оценки составит $2\,510,5 \cdot 0,85 = 2\,133,9$ кв.м.

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 арендатора¹⁰ 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 (Кз), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

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

Недогрузка вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисная и торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек», под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А.. – Нижний Новгород, 2020.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020.

Таблица 7.5

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Процент недогрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке. Офисы классов А, В.			
Города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего.	20,0%	14,1%	25,9%

Таким образом, значение недогрузки было принято на уровне 20%.

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2294-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2020-goda>

¹⁰ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

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.).

Операционные расходы вводились на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисная и торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек», под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А.. – Нижний Новгород, 2020.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2020.

Таблица 7.6

Наименование параметра	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	11,1%	14,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий ремонт)	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	10,2%	12,8%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	22,0%	26,5%

Таким образом, в качестве операционных расходов было принято значение 24,3%.

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.

Таблица 7.7

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

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

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

На основании данных компании Statrielt¹¹ для расчетов использовано среднее значение интервала между средним 14% и верхним 17% значениями для офисных и других общественных помещений и зданий на уровне 15,5 %.

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

7.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.8

Параметры	Единица измерения	Расчетная формула	Значения
Общая площадь	кв. м	S	2 510,5
Арендопригодная площадь	кв. м	S	2 133,9
Ставка арендной платы, руб., с учетом НДС	руб./кв. м	АП	4 269,6
ПВД	руб.	ПВД=АП*S	9 110 899
Потери от недозагрузки	руб.	Кз	1 822 180
ДВД	руб.	ДВДi=ПВД*Кз	7 288 719
Операционные расходы	руб.	ОР	2 213 948
ЧОД	руб.	ЧОД=ПВД-ОР	5 074 771
Коэффициент капитализации	%	R	15,500%
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, включая стоимость земельных участков	руб.	C=ЧОД/R	32 740 458
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС без учёта стоимости земельных участков	руб.	-	30 383 348

Справедливая стоимость нежилого здания в составе объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, с учетом НДС 20% составляет:

32 740 458 (тридцать два миллиона семьсот сорок тысяч четыреста пятьдесят восемь) руб.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. Предпосылки согласования

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки произведен двумя подходами: доходным и сравнительным. Так же приведен обоснованный отказ от использования затратного подхода.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты¹²

Таблица 8.1.

Наименование 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 Кушца Ефремова, д. 3, кадастровый (условный) номер: 21:01:020101:1105	55 665 317	30 383 348	не применялся
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	2 044 496	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	312 614	не применялся	не применялся

8.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

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.).

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.

¹² с учетом НДС

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 изложенного сравнительному подходу присваивается коэффициент 0,5.

Доходный подход 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. Расхождение между подходами объясняется кризисными ситуациями на рынке недвижимости и падением арендных ставок.

8.3. Согласование полученных результатов

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Расчет весовых коэффициентов

Таблица 8.2.

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	50	50
Полнота информации	50	50
Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50
Способность учитывать размер объекта	50	50
Способность учитывать местоположение объекта	50	50
Способность учитывать доходность объекта	50	50
Допущения, принятые в расчетах	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки, принятые для расчетов	50	50

Согласование результатов, полученных всеми примененными подходам

Таблица 8.3.

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. (включая НДС 20%), округл.
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	55 665 317	30 383 348	43 024 333
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	2 044 496	не применялся	2 044 496
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	312 614	не применялся	312 614

9. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости объекта оценки

Наименование элемента в составе объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. (включая НДС 20%)	Справедливая стоимость, руб. (НДС не включен)	НДС (20%), 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	43 024 333	35 853 610,83	7 170 722,17
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	2 044 496	1 703 746,67	340 749,33
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	312 614	260 511,67	52 102,33
Итого:	45 381 443,00	37 817 869,17	7 563 573,83

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать справедливая стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Чебоксары как «средняя», то возможные границы интервала, в котором находится стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±15 (пятнадцать) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

**справедливая стоимость объекта оценки может находиться в интервале
(диапазоне значений стоимости) от 38 574 227 руб. до 52 188 659 руб. с учётом НДС.**

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:



А.Ю. Амбаров

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 и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)
- 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:

- Выписка из ЕГРН от «04» октября 2018 г.
- Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.;
- поэтажные планы

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.

Принципы 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 (ренты).

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, апарт-отели, 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 пользованием 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

Объекты-аналоги

Аналоги, использованные в сравнительном подходе для целей определения стоимости здания

Аналог №1

29 окт, 11:59 145 просмотров, 0 за сегодня

Офис (С), 4 643,5 м²
в бизнес-центре «Волга»
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. ХБК ул. Текстильщиков, 8 На карте

В избранное Пожелать

5 фото

4 643,5 м² **5 из 5** **Свободно** **С**
Площадь Этаж Помещение Класс

Продается офисное здание 4643,5м2 на земельном участке 2,7га, заполненное арендаторами. Круглосуточный доступ. Класс - "С"

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Онлайн-показ 116 087 500 ₽
25 000 ₽ за м²

PRO: **Дон-Строй**
Агентство недвижимости
На рынке с 1994 года
Еще 66 объектов
Показать телефон

ДОНСТРОЙ

Стоп! Не нужно строить ангар!
Пока не снизили цену на 47% за счет «умного» проекта от STEEMAX™. Заказ от 300м²
Узнать больше steemax.ru

Аренда склада от собственника!
Аренда складов от 250 Р/м²
Объекты от 30 до 7000 м²
Полная оснащённость Арендуй!
holding78.com >

Аренда склада от собственника!
Аренда складов от 250 Р/м²
Объекты от 30 до 7000 м²
Полная оснащённость Арендуй!
holding78.com >

Отзыв о сайте

19:09 27.04.2021

Аналог №2

Свободного назначения 1290.1 м² 38 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 1 апреля в 11:02

8 966 249-50-55

Написать сообщение

АН "Твой дом"
Компания
На Avito с октября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Марина

№ 1227343543, © 10071 (+5)

Площадь: 1290.1 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Карла Маркса
р-н Ленинский [Показать карту](#)

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

Пожалуйста

Пожокие объявления

Сообщения

19:09 27.04.2021

Аналог №3

Помещение свободного назначения, 5000 М² 155 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 21 апреля в 16:47

8 967 470-30-80

Написать сообщение

ЧелРент
Частное лицо
На Avito с апреля 2018
Завершено 10 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1979448635, 6136 (+20)

Площадь: 5000 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Композиторов
Воробьевы, 16
р-н Ленинской [Показать карту](#)

Продаю уникальное здание. В самом центре Чебоксар.
Общая площадь основного здания 4764 кв.м, плюс несколько дворовых построек разных площадей.
Земля 47,5 соток в аренде на 49 лет. При желании можно выкупить, но с такой дешевой арендой нет смысла.
Территория полностью закрыта.
Второй и третий этаж здания - офисный центр. Сдается в аренду. На сегодня сдано 85% площадей.
1-й этаж помещения свободного назначения. Бары, кафе, магазины. Идёт ремонт. Готовится к открытию. Ведутся переговоры с арендаторами.
Подробности по телефону.

Сообщения 1

19:10
27.04.2021

Аналоги, использованные в сравнительном подходе для целей определения стоимости земельного участка

Аналог №1

Коммерческая земля, 17 сот.
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, Марпосадское ш. На карте

3 400 000 Р
200 000 Р за сот.

ID 46675859
+7 927 667-68-92
+7 919 672-70-23

Премиум фитнес за 3900 р./мес
м. Чкаловская. Пробное занятие 0 руб. 1 занятие с тренером в подарок. Звоните!

Премиум фитнес за 3900 р./мес
м. Чкаловская. Пробное занятие 0 руб. 1 занятие с тренером в подарок. Звоните!

Премиум фитнес за 3900 р./мес
м. Чкаловская. Пробное занятие 0 руб. 1 занятие с тренером в подарок. Звоните!

Аналог №2

Участок 29,2 сот. (промназначения)
2 500 000 Р

8 926 419-10-00

валерий
Частное лицо
На Avito с мая 2011
Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1762152660, (9) 6905 (+5)

Площадь: 29,2 сот. Расстояние до города: в черте города

Чувашская Республика, Чебоксары, Калининский район
р-н Калининский

Продам готовый бизнес автостоянку 29,2 сотки, промышленного назначения. Чебоксары ул. Пролетарская д. 18а, два участка в собственности кад. №21.01.030405.6519, № 21.01.030405.6471 вид разрешенного использования бытовое обслуживание моком поменял под ваш вид, деятельность. Плотная жилая застройка, огромный трафик, идеально для любого вида деятельности, идеально для мойки самообслуживания на участке свет 1655в, в ближайший месяц вода и канализация при условии получения и оплаты на данный момент успешно работает готовый бизнес автостоянка приносящая стабильный доход, участок заасфальтирован, освещен, установлено видео наблюдение онлайн, рассмотрю продажу отдельно каждого участка, на последнем фото зона разрешенной застройки и коммуникации. При покупке большого участка за 5,5 млн., рентабельность при покупке показателя парковки 15% годовых, лес, удорожание земли плюс добавить услуги по обслуживанию автомобилей или сдать часть не востребованной земли. Идеально под садовый центр так как не требуется капитального строительства и огромная открытая площадь под выставку растений, рассмотрю аренду. Продажа срочная, цена снижена при покупке обоих участков до 30.04., очень хорошая среда. Цена указана за маленький участок 880м.к. цена двух участков 7.300.000р.

Лабиринт
19 апреля - 2 мая
БИБЛИОНОЧЬ В ЛАБИРИНТЕ
СКИДКИ НА КНИЖКИ ДО 90%

М.видео
Кэшбэк РЕАЛЬНО НА ВСЁ
от 20%

START
СТАБИЛЬНЫЙ ДОХОД до 9,9%

Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing for a commercial plot of land. The main title is "Коммерческая земля, 39 сот." (Commercial land, 39 plots). The location is "Чувашская респ. Чебоксары р-н Калининский мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей" (Chuvash Republic, Cheboksary, Kaliningrad district, Cable Road, Machine Building Road). The price is listed as 6 500 000 Р. The listing includes a map, a table of conditions, and contact information for the agent.

Коммерческая земля, 39 сот.
Чувашская респ. Чебоксары р-н Калининский мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей
1 На карте

26 апр. 06:42 553 просмотра 0 за сегодня

6 500 000 Р

1 666 667 Р за сот.
Следи за изменением цены
УСН

PRO
Дамела-Ризити
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Ещё 11 объектов

+7 927 667-02-07
Пожалуйста, свяжитесь с нами это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

39 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продается промышленный земельный участок площадью 39 соток. В собственности физ. лица. Без построек. Коммуникации доступны. Разрешенная площадь застройки производственными объектами до 2300 кв.м. Городской округ Чебоксары, территория Машиностроительного завода. Пропускная система, охрана.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	6 500 000 Р	Налог	УСН
Ставка	1 667 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Премиум фитнес за 3900 р./мес
м. Чкаловская. Пробное занятие 0 руб. 1 занятие с тренером в подарок. Звоните!
promo.polaris.fitness

Премиум фитнес за 3900 р./мес
м. Чкаловская. Пробное занятие 0 руб. 1 занятие с тренером в подарок. Звоните!
promo.polaris.fitness

Отзыв о сайте

8:48 28.04.2021

Аналоги, использованные в доходном подходе

Аналог №1

29 окт, 10:30 72 просмотра, 1 за сегодня Р Платное

Офис, от 320 до 640,3 м²

в ЖК «Три богатыря», 1, сдан
Чувашская респ. Чебоксары р-н Ленинский мкр. Короленко ул. Правая набережная Сугутки.
1 на карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

17 фото

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

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

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

от 118 400 до 230 508 Р/мес.
от 4 320 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, без комиссии

Александр
Есть 1 объект
+7 900 330-55-05
Пожалуйста, указать, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Распродажа автомобилей VW в Пулково
[pulko-avto.ru >](#)

Распродажа автомобилей VW в Пулково
[pulko-avto.ru >](#)

Распродажа автомобилей VW в Пулково
[pulko-avto.ru >](#)

[Отзыв о сайте](#)

Аналог №2

Чебоксары... Коммерческая недвижимость - Снять - Офисное помещение

Офисное помещение, 180.24 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 19 апреля в 03:51

8 917 671-02-79
[Написать сообщение](#)

ПАО "МТС"
Компания
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Валентина

№ 1947136156, 1586 (+5)

Площадь: 180,2 м² Класс здания: b

Чувашская Республика, Чебоксары ул. Карла Маркса, 52А
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Сдается в аренду офисное помещение на 4 этаже:
- площадь - до 180,24 м²;
- охрана, коммунальные платежи включены в стоимость арендной платы;
- центр города

[Пожаловаться](#)

Пожимые объявления

Сообщения 16:40 28.04.2021

Аналог №3

Чебоксары — Коммерческая недвижимость — Сеть — Офисное помещение

Офис, 68.3 м²

Добавить в избранное | Добавить закладку | 10 апреля в 20:20

27 320 Р в месяц
без залогов, без комиссии

8 987 760-95-81

Написать сообщение
Отменить: около 30 минут

АГЕНТСТВО НА ЯРОСЛАВСКОЙ
Клиентка
На Avito с мая 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
ЕКАТЕРИНА

№ 2099560219 | 499 (+10)

Площадь: 68.3 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Афанасьева, бл/п/Б р-н Московский [Показать карту](#)

Офис 68,3 м2 (только полезная площадь), 1 кабинет, Охрана, СЗР. Аренда на долгий срок

Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на сдачу в аренду помещения по адресу г. Чебоксары, ул. Афанасьева, 8 литера Б, Этан 3, Остановки «Афанасьева» 3 м.м. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Парковка у входа. Ограждаемая территория.

Кабинет правильной прямоугольной формы. 2 кондиционера, отделка, пластиковые окна и двери, стальные перегородки, 2 санузла. Пол ламинат, лампы светодиодные. Свежий ремонт. Высота потолка 3м. Отопление центральное, бойлер для горячей воды. Крутой доступ. Пропускная система. Доступные интернет провайдеры Чебнет и Инфотели.

Стоимость от собственника: 400 руб/м2, клининг и коммунальные услуги полностью включены. Арендодатель ООО без НДС. Без комиссии агентства.

Фото и информация в объявлении — реальные!

В базе есть и другие объекты. При желании Вы можете заключить договор показа любого Ваш объект. Услуги платная. Покупатель/арендатор по цене собственника. Экономьте время. Ваш интерес в поиске и оформлении сделки защищает специалист

Сообщения

16:41
28.04.2021

Копии аналитического материала, использованного в расчётах

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,6%	10,5%	18,8%
2	Санкт-Петербург	15,3%	10,9%	19,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,4%	10,5%	18,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,3%	10,6%	17,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,1%	20,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	11,2%	18,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	10,8%	19,2%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	15,0%	10,8%	19,2%

Скидки на цены предложений на неактивном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	–	–	–
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	10,6%	19,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	9,0%	21,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	9,1%	20,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,4%	10,1%	20,7%

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,66	0,55	0,76

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на неактивном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,8%	10,8%	18,8%
2	Санкт-Петербург	14,3%	10,3%	18,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,6%	11,1%	18,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,1%	10,9%	17,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,6%	10,5%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	11,5%	17,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	10,5%	18,0%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	15,4%	11,1%	19,7%

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке. 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	18,2%	11,8%	24,6%
2	Санкт-Петербург	19,3%	14,6%	23,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,7%	13,8%	25,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,0%	14,3%	25,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	21,0%	14,0%	27,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,0%	14,1%	25,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	20,0%	14,5%	25,5%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	19,6%	13,6%	25,7%

7.1. Состав типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 6

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	11,1%	14,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	10,2%	12,8%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	22,0%	26,5%

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,16	1,08	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,08	1,23	1,16	0,79	0,92	0,86
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

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

Документы объекта оценки

10/2018-232

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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



ЕФРЕМОВА С. А.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Вход. № 44-2222
подпись *[подпись]*

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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



ЕФРЕМОВА С. А.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г:		21:01:020101:1105	
Кадастровый номер:		21:01:020101:1105	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.06.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	21-21-01/138/2014-049	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.06.2014 по 01.07.2017 с 11.06.2014 по 01.07.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Традиции красоты", ИНН: 5404506218	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, Выдан 01.04.2014	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	14.10.2016 10:17:13	
	номер государственной регистрации:	21-21/001-21/001/025/2016-2752/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.10.2016 по 01.07.2019 с 14.10.2016 по 01.07.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Хореха21", ИНН: 2130160249	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды части нежилого помещения от 04.07.2016; Дополнительное соглашение № 1 от 04.07.2016 к Договору аренды № 6/н от 04.07.2016; Дополнительное соглашение № 2 от 04.07.2016 к Договору аренды № 6/н от 04.07.2016 г.; Дополнительное соглашение, Выдан 04.07.2016	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

			БОРЕМСЕЛ С.А.
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

Раздел 4

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 октября 2018г:		21:01:020101:1105	
Кадастровый номер:		21:01:020101:1105	
План (чертеж, схема) объекта недвижимости			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

Отчет № 1270/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Куца Ефремова, д. 3:

ДОГОВОР № 200/548-А
аренды земельного участка
г. Чебоксары
«17» ноября 2011

Арендодатель: Администрация города Чебоксары в лице заместителя Председателя Горкоммунитета
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, директриса)

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 «Чувашсойсбанк»:
- с кадастровым номером 21:01:020101:94 площадью 1308 кв.м. до красной линии улицы, в том числе площадью 51 кв.м. в охранный зоне теплотрассы, площадью 107 кв.м. в охранный зоне электрокабеля, площадью 246 кв.м. в охранный зоне газопровода;
- с кадастровым номером 21:01:020101:95 площадью 200 кв.м. за красной линией улицы, расположенный в г. Чебоксары по бульвару Куца 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) использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением в течение трех лет, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий;
д) использования земельного участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки, выразившееся в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
е) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
ж) реквизиции земельного участка;
и) не соблюдения Арендатором порядка передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам, передачи арендных прав в залог, передачи земельного участка в субаренду;
к) а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.2. Арендодатель вправе приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора.
3.1.3. Арендодатель вправе ежегодно пересматривать в одностороннем и бесспорном порядке размер и сроки внесения арендной платы по настоящему Договору.
3.1.4. Арендодатель вправе зачесть или/или указанные 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 отделить арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка только с согласия Арендодателя при условии его уведомления в срок не позднее 30 календарных дней до заключения сделки;
- передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка только с согласия Арендодателя при условии его уведомления в срок не позднее 30 календарных дней до заключения сделки.

4.2. Арендатор обязан:
- зарегистрировать за свой счет настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в течение месяца со дня подписания Договора;
- использовать земельный участок в соответствии с целью и условиями его предоставления согласно распоряжению главы администрации г. Чебоксары и условиями настоящего Договора;
- уведомить Арендодателя за 30 дней до предстоящей передаче своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу, передаче арендных прав в залог, передаче арендуемого земельного участка в субаренду;
- своевременно вносить арендную плату за пользование землей;
- ежегодно не позднее 20 января последующего календарного года являться в муниципальное казенное учреждение «Земельное управление» муниципального образования города Чебоксары - столицы Чувашской Республики (далее МКУ «Земельное управление» города Чебоксары) для выверки задолженности (переплаты) по арендной плате за землю и уточнения расчета размера по арендной плате на последующий календарный год;
- не допускать действий, (выраженных в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде) приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой и прилегающей к участку территории;
- обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального контроля свободный доступ на участок, расположенные на участке здания и сооружения, свободный проход (проезд) через участок для имеющихся 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, реконструировать нарушенные ими земли;
- в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю и 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 вернуть Арендодателю путем заключения письменного соглашения. Обязательство Арендатора по возврату вышеуказанного земельного участка Арендодателю считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка;
- использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Государственного пожарного надзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и используемого им земельного участка. Не допускать захлачивания используемого земельного участка и прилегающей территории бытовым и строительным мусором. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего причинения ущерба земельному участку. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- нести иные обязательства предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

5.1. Согласно статьям 11 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. арендная плата за пользование земельным участком исчисляется исходя из кадастровой стоимости арендуемого земельного участка и корректирующих коэффициентов.
5.2. Арендные платежи за использование земельного участка исчисляются с 01.08.2011.
Арендная плата на 2011 год, начиная с 01.08.2011 с учетом периода использования земельного участка по 31.12.2011, составляет 53061 руб. 06 коп., и уплачивается Арендатором в размерах и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение к Договору).
5.3. Размер и сроки внесения арендной платы пересматриваются не более одного раза в год. Они пересматриваются Арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке в случаях изменения кадастровой стоимости либо официально принимаемых корректирующих коэффициентов, сроков внесения арендной платы и в других случаях, предусмотренных законодательными актами, а также органом местного самоуправления.
5.4. Размер и сроки внесения арендной платы на последующий календарный год в пределах срока аренды устанавливаются отдельным расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение), произведенным с учетом изменений, указанных в п. 5.3. Договора.
5.5. Арендная плата перечисляется в размере и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение к Договору), и оформляется платежным документом.
5.6. Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление, содержащее расчет арендной платы, и (или) публикует в средствах массовой информации сообщение об изменении кадастровой стоимости либо официально принимаемых корректирующих коэффициентов, а также сроков внесения арендной платы, которые являются обязательными для Арендатора и не подлежат дополнительному согласованию. На основании сообщения Арендатор самостоятельно рассчитывает размер арендной платы и производит ее оплату в установленные нормативными документами сроки.
5.7. Не использование участка Арендатором не является основанием не внесения арендной платы и не выполнения обязанностей Арендатора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Нарушенные земельные права подлежат восстановлению в порядке, установленном законодательством, действующим на территории Российской Федерации.
6.2. В случае не внесения арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от суммы не внесенной в срок платежа за каждый день просрочки на счет, указанный в Расчете размера арендной платы (Приложение к Договору).
6.3. В случае несвоевременного возвращения арендную плату за весь период просрочки возврата договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за арендуемого земельного участка после истечения срока аренды земельного участка и штраф в размере 5 % от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки возврата имущества.

7. ФОРС - МАЖОР

7.1. В настоящем Договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются пожар, взрыв, наводнение и другие стихийные бедствия.
Об этих происшествиях любая из сторон обязана немедленно известить другую в течение 3-х дней. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на это государственным органом.
При продолжительности особых обстоятельств свыше двух месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

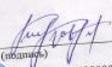
9.4. В случае одностороннего отказа Арендодателя от договора, по основаниям, изложенным в п. 3.1.1., Арендатору направляется извещение (заказным письмом с уведомлением о вручении) о принятом решении и требовании освободить земельный участок. По истечении 30 дней с момента получения извещения Арендатором 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 «Кадстровая палата» по Чувашской Республике-Чувашия,
V экз. - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель
Заместитель Председателя
Горкоммунитета
М.П.   К.М.Коньков
(подпись) адрес: 428000, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 36

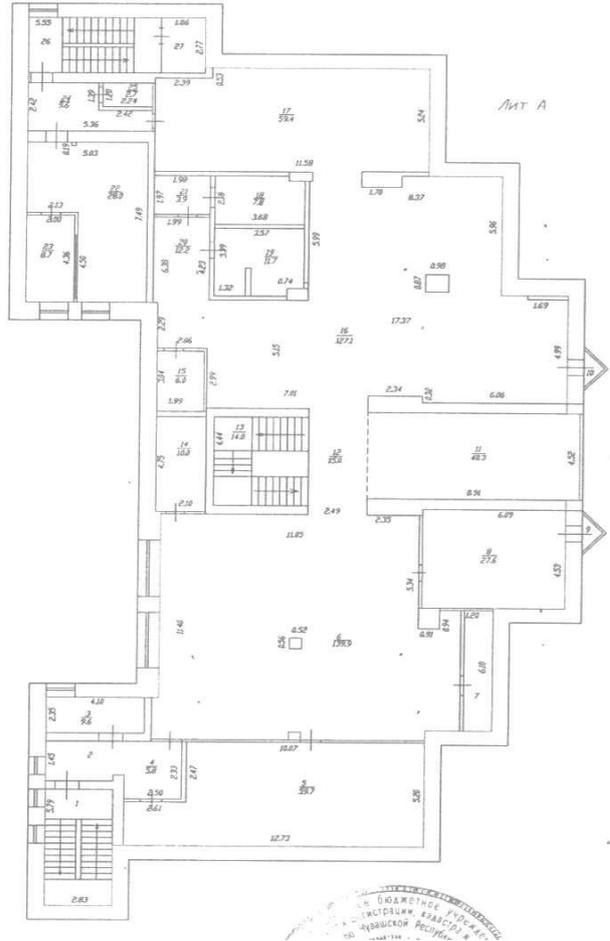
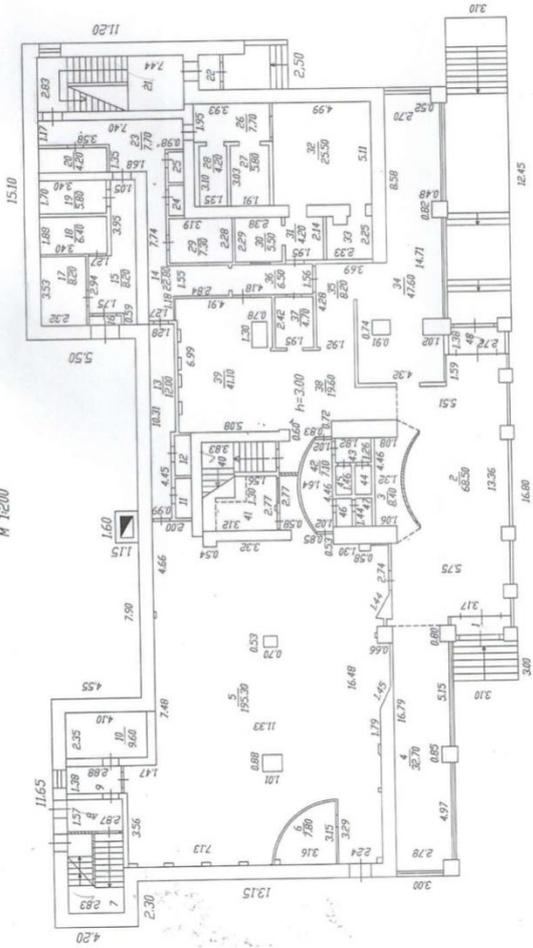
Арендатор
Директор
ООО "Вэрба"
  Д.А. Денисов
(подпись) (Ф.И.О.)
г.Чебоксары, бульвар Кушца Ефремова, 3
Юридический адрес
ИНН: 0411081704

ДОГОВОР

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике
Номер регистрационного округа 21
Проведена государственная регистрация

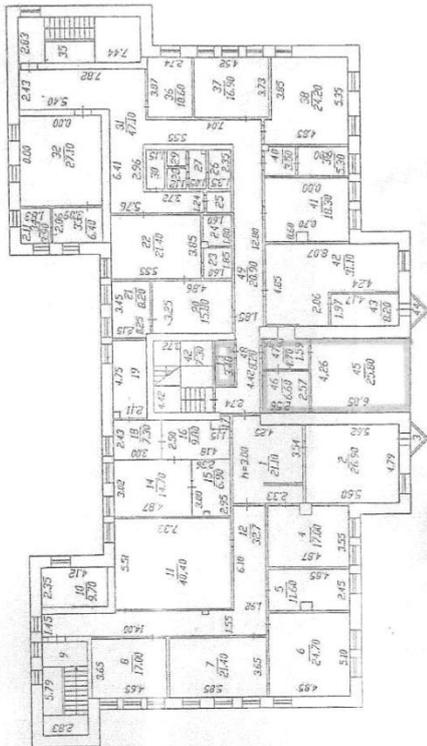
Дата регистрации: 2020.08.07
Номер регистрации: 0411081704-007
Регистратор: 

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



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

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



Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика

Некоммерческое партнерство
"Российская коллегия оценщиков"

Выписка № 0024 от "31" июля 2017 года из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению Общества с ограниченной ответственностью "ОМ-Консалт"

о том, что Общество с ограниченной ответственностью "ОМ-Консалт" (г. Москва) ИНН 7725779683 является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года за регистрационным № 771185

Исполнительный директор Т.В. Мазко



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
 RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Амбарова Александра Юрьевича

о том, что Амбаров Александр Юрьевич является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 09726

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
 Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
 1. №002551-1 от 25.01.2018. Оценка недвижимости, действителен до 25.01.2021;
 2. №016784-3 от 22.03.2019. Оценка бизнеса, действителен до 22.03.2022;
 3. №015037-2 от 05.10.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 05.10.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 июня 2020 г.
 Дата составления выписки 29 июня 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра В.В. Зюриков







Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
91 (девяносто один) лист

Печать/подпись

