



ОТЧЕТ №420/20

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

Дата оценки по состоянию на 30.04.2020 г.

г. Москва 2020 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1, телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ к Отчету № 420/20

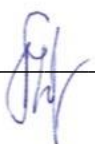
Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии Дополнительным соглашением № 5 от «15» апреля 2020 года к Договору № 2018-08-06/4 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от 06 августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета №420/20, составленного «30» апреля 2020 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 30.04.2020 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период проведения работ по оценке	«15» апреля - «30» апреля 2020 г.
Дата составления Отчета	«30» апреля 2020 года
Порядковый номер Отчета	№ 420/20 (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 Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол №2 от 03 октября 2016г); 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	45 674 726	38 062 271,67	7 612 454,33
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м	1 898 196	1 581 830,00	316 366,00
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	290 244	241 870,00	48 374,00
Итого:	47 863 166,00	39 885 971,67	7 977 194,33

Специалист-оценщик:

 А.В. Юрина

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»


 М.С. Сидоренко

СО Д Е Р Ж А Н И Е

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	10
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	13
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 2019.....	33
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	43
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	43
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	45
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	46
6.1 МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ).....	46
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	52
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	56
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	57
7.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	63
7.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ	64
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	65
8.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ	65
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	65
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	66
9. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости объекта оценки	67
10. Заявление о соответствии.....	68
Список использованных данных для оценки	69

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 30.04.2020 г.
Срок проведения оценки	«15» апреля – «30» апреля 2020 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 Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- 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 СРО «СФСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «СФСО» 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 оценщика	Юрина Анастасия Вячеславовна
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от 14.04.2017 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена по направлению «Оценка недвижимости» №002656-КА1 от 06.03.2018 г. №52
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № № 0991R/776/90100/19 от 23.05.2019 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2019 г. по 31 мая 2020 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1, телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом

ФИО оценщика	Юрина Анастасия Вячеславовна
	страхования ООО СК «ВТБ Страхование», Договор страхования: № V51277-0000295 от 14.12.2018 Страховая сумма 105 000 000 (сто пять миллионов) рублей, франшиза не устанавливается. Срок действия договора страхования: с 14.12.2018 г. до 13.12.2020
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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	№ 420/20
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 5 от «15» апреля 2020 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 30.04.2020 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период проведения оценки	«15» апреля - «30» апреля 2020 г.
Дата составления отчета	«30» апреля 2020 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	51 652 546	39 696 906	не применялся
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	1 898 196	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	290 244	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	45 674 726	38 062 271,67	7 612 454,33
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"; кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв. м	1 898 196	1 581 830,00	316 366,00
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	290 244	241 870,00	48 374,00
Итого:	47 863 166,00	39 885 971,67	7 977 194,33

1.7. Используемые данные и источники их получения

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

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

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

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

¹ с учетом НДС

- 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 № 420/20.

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.

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, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ 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.

² Согласно Свидетельства о государственной регистрации права

- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса РФ.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

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, имеющие адресные ориентиры: г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3 , подтверждено соответствующим свидетельством о государственной регистрации права.

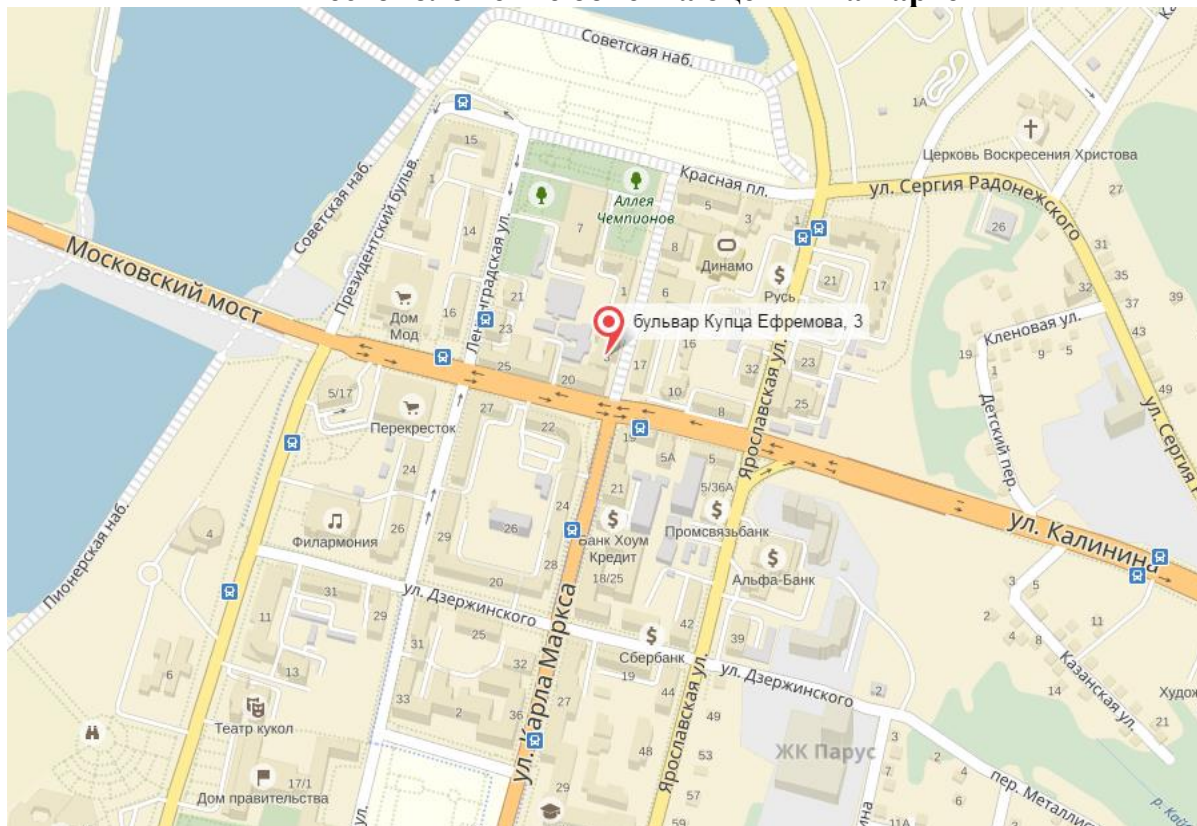
В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы 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, Анিকেево, 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 непродовольственной 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.

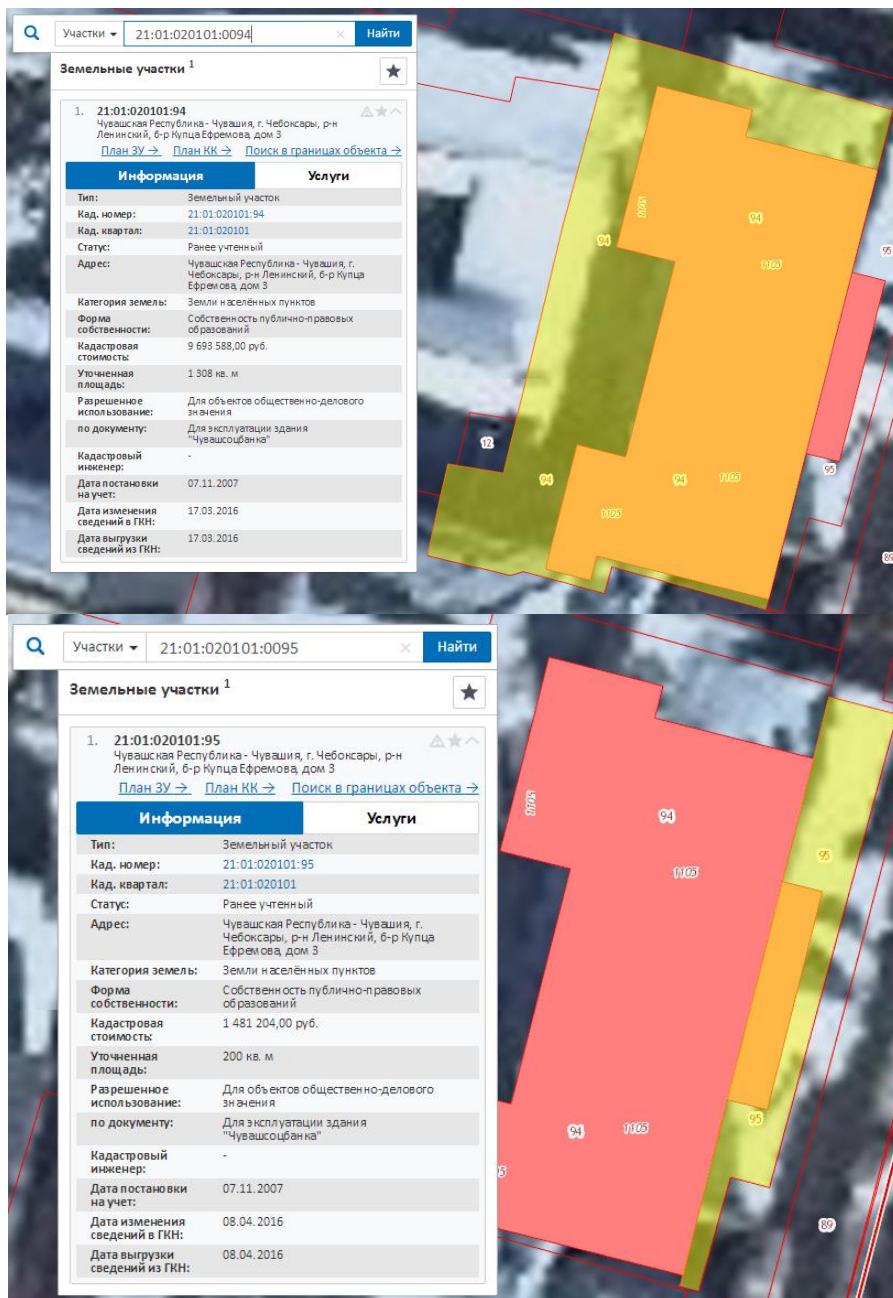
Описание нежилого здания в составе объекта оценки

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	
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

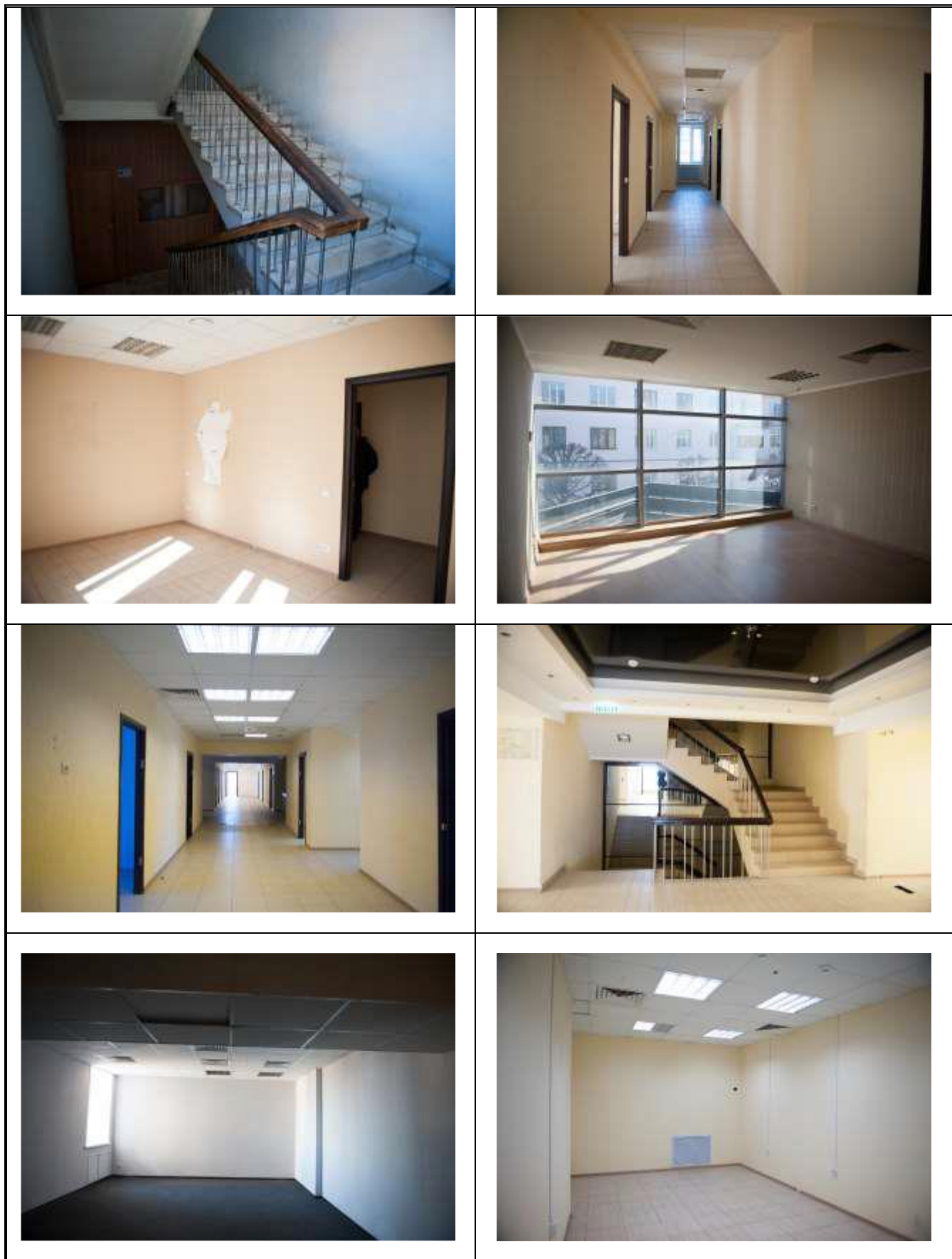
Общий вид здания

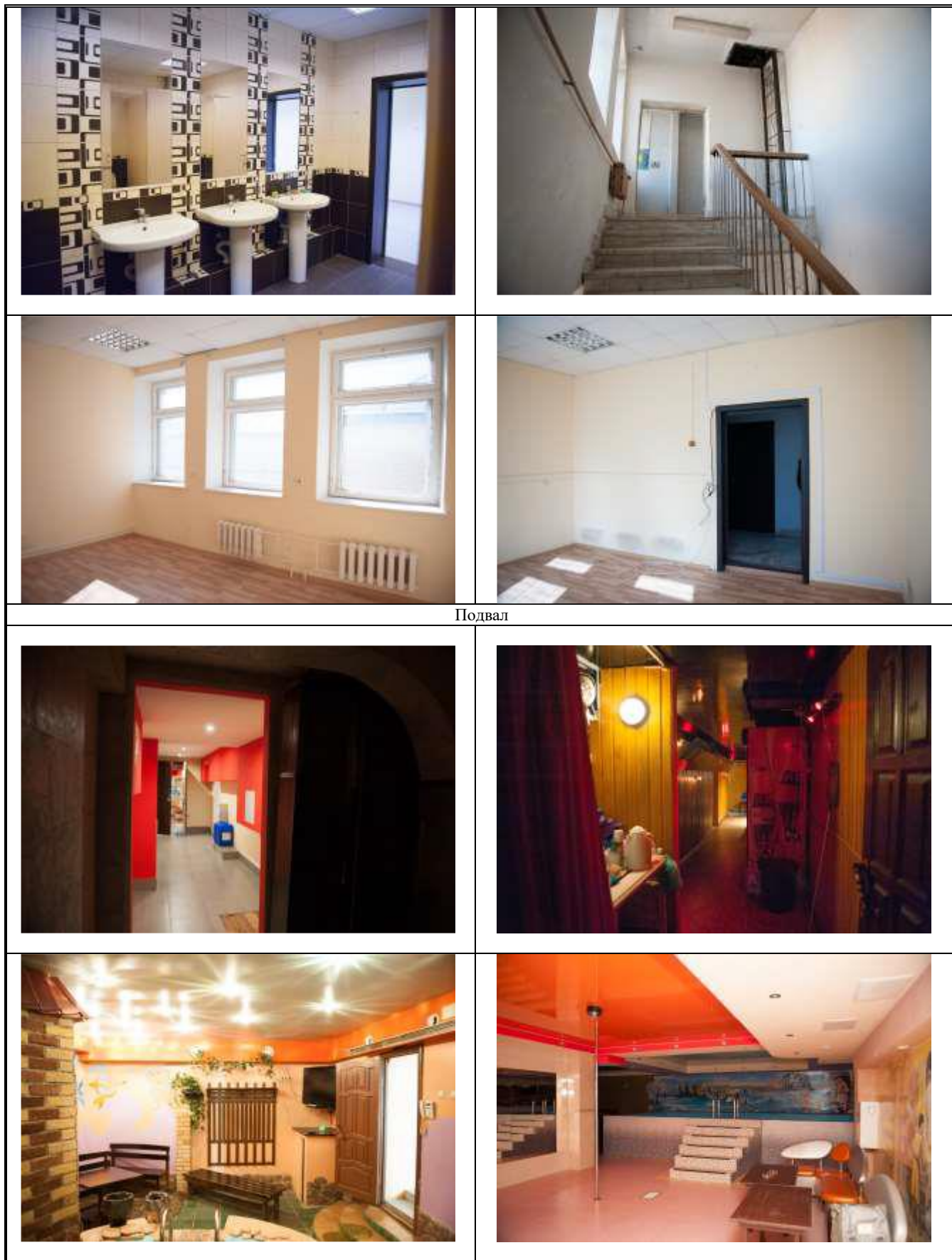




Внутренние помещения







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.

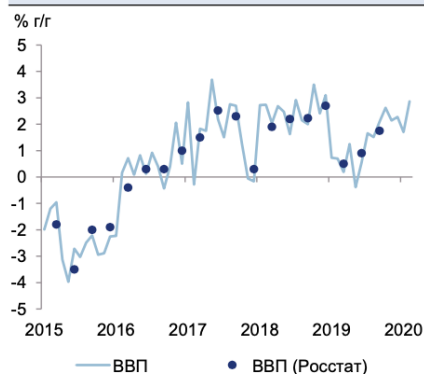
Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во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

Картина экономики. Март 2020 года⁵

В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г.

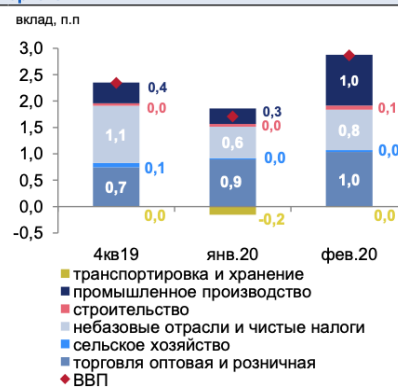
Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323_.pdf

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.).

В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка.

Темп роста в обрабатывающей промышленности² в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более тёплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года.

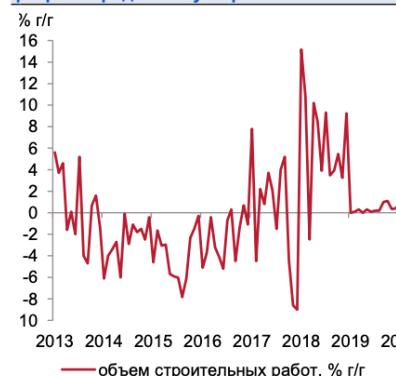
В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе- феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе-феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в феврале 2020 г. обновил максимум за 5 лет



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительных работ в феврале продолжил ускоряться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3%г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе.

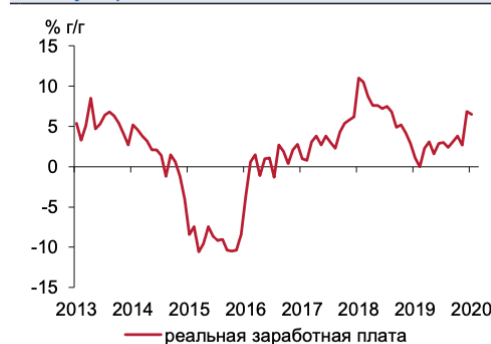
Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январь.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	2,3	-0,4	2,5	0,0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,9	2,6	3,9	4,0	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-10,0	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	фев.20	январь.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1 ³
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1 ³
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Апрель 2020 года⁶

В марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6 % м/м в марте после 0,3 % м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – 0,5 % м/м SA (после 0,2 % м/м SA в феврале).

Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (по оценке, на 15,9 % по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (по оценке, 0,2–0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке.

Продовольственные цены выросли на 0,8 % м/м SA в марте (после 0,2 % м/м SA в феврале и околонулевой динамики в январе). В прошедшем месяце наблюдалось удорожание продовольственных

⁶ https://economy.gov.ru/material/file/816aef29973b5bbd58c1c229af408f36/200407_cpi_pic.pdf

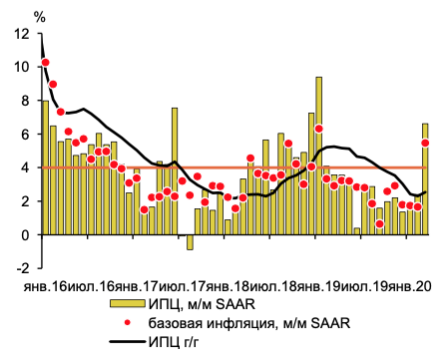
товаров за исключением плодоовощной продукции (крупы и бобовые, макаронные изделия, мясо и птица, сахар). При этом рост цен на плодоовощную продукцию замедлился (до 2,5 % м/м после 5,3 % м/м в феврале), что оказало сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию с целом. За годовой период рост цен на продовольственные товары ускорился до 2,2 % г/г с 1,8 % г/г в феврале.

Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных и регулируемых компонентов – также продемонстрировала ускорение. В терминах последовательных приростов (в аннуализированном выражении) монетарная инфляция впервые с января 2019 г. превысила целевой ориентир Банка России, достигнув отметки 5,5 % м/м SAAR (1,7 % м/м SAAR в феврале). Темпы монетарной инфляции по отношению к аналогичному месяцу прошлого года в марте составили 2,6 % г/г (после 2,3 % г/г в феврале). Основной вклад в рост монетарной инфляции внесло увеличение темпов роста цен непродовольственных товаров (0,5 % м/м SA в марте после 0,2 % м/м SA в среднем за предыдущие 12 месяцев). Наиболее выраженное ускорение наблюдалось в сегменте товаров длительного пользования, включая легковые автомобили, телерадиотовары, персональные компьютеры, а также электротовары и другие бытовые приборы. Рост цен на непродовольственные товары по отношению к соответствующему месяцу прошлого года ускорился до уровня января – 2,5 % г/г после 2,3 % г/г в феврале.

В то же время рост цен на нерегулируемые услуги остался сдержанным (0,4 % м/м SA и 3,0 % г/г в марте после соответственно 0,4 % м/м SA и 2,9 % г/г в феврале), в том числе на фоне введения ограничительных мер в отдельных сегментах рынка (туристические услуги, пассажирские перевозки).

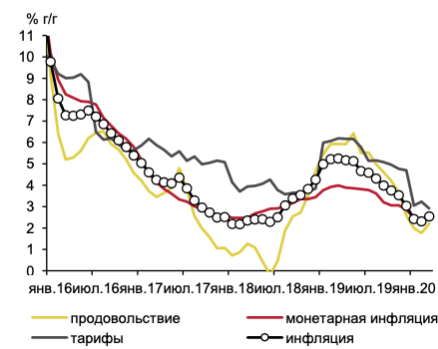
При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне 0,4–0,5 % м/м, что соответствует диапазону 2,6–2,7 % г/г.

Рис. 1. Монетарная инфляция превысила целевой ориентир Банка России...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне ускорения роста цен в основных сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	мар.20	фев.20	январь.20	дек.19	дек.18	дек.17	дек.16
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,2	0,0	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

Источник: <http://economy.gov.ru>

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:

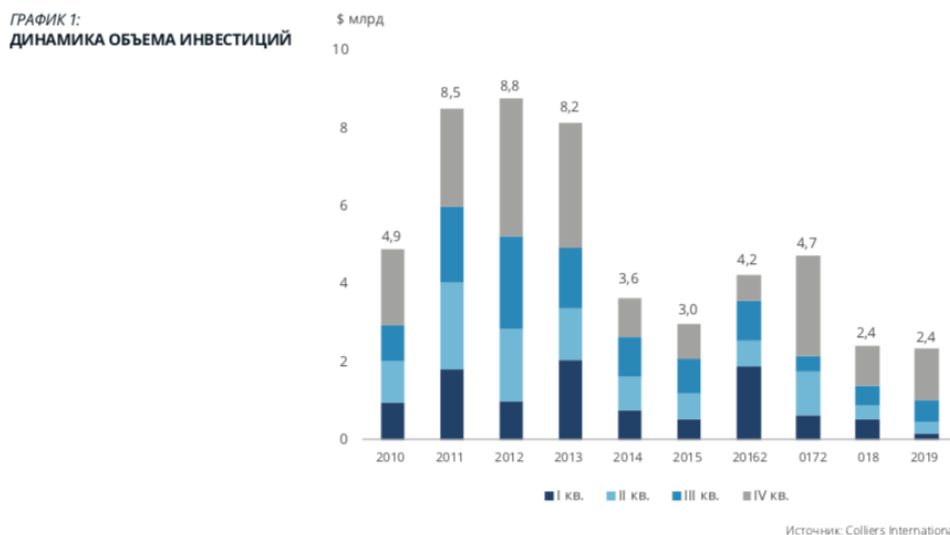
- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

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 соцкультура; 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 2019⁷

Основные итоги

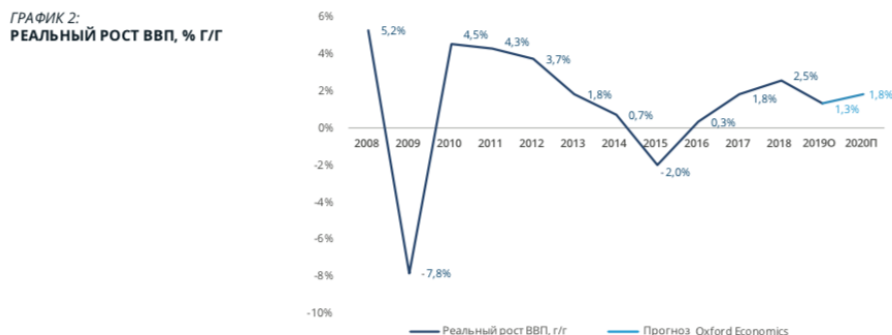
По итогам 2019 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$2,45 млрд, что сопоставимо с результатами предыдущего года — \$2,4 млрд. Основной объем инвестиций (58%) пришелся на IV квартал, когда было закрыто несколько знаковых инвестиционных сделок. Схожую ситуацию мы наблюдали и в 2018 г., когда за последние три месяца объем транзакций составил более \$1 млрд (или 41% от годового объема инвестиций). Несколько крупных инвестиционных сделок было перенесено на 2020 г., что позволяет прогнозировать на этот период объем инвестиций в коммерческую недвижимость России на уровне \$2,5 млрд.



Макроэкономика

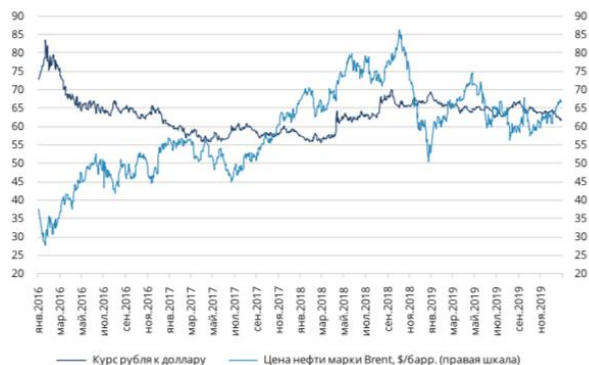
По предварительным оценкам, рост ВВП по итогам 2019 г. составит 1,3%, при этом прогноз на 2020 г. составляет 1,8%. Несмотря на наблюдавшееся оживление потребительской активности населения к концу года (годовой прирост оборота розничной торговли в ноябре 2019 г. составил 2,3%), динамика объемов промышленного производства и добычи полезных ископаемых показывает низкие значения.

В течение 2019 г. российский рубль оставался достаточно стабильной валютой, продемонстрировав укрепление по отношению к концу 2018 г. на 7% — среднее значение доллара за декабрь 2019 г. составило 62,94 руб. против 67,34 руб. в декабре 2018 г. Уровень инфляции, по предварительным данным Росстата, достиг 3% — ниже таргетированной величины. На этом фоне в течение всего 2019 г. наблюдалось последовательное снижение ключевой ставки со стороны ЦБ РФ — к концу года она составляла 6,25% против 7,75% в начале года.



⁷ <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Investment-2019>

ГРАФИК 3:
ДИНАМИКА КУРСА ВАЛЮТ
И СТОИМОСТИ МАРКИ BRENT



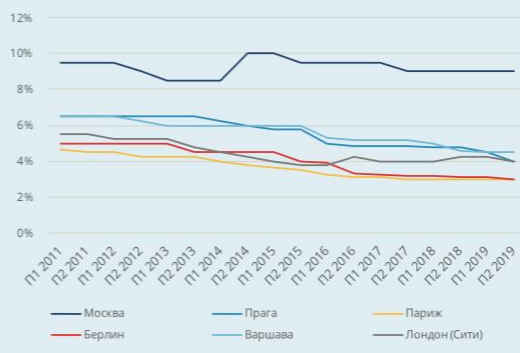
Источник: Росстат, Oxford Economics

ГРАФИК 4:
ДИНАМИКА ИНФЛЯЦИИ
И КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ



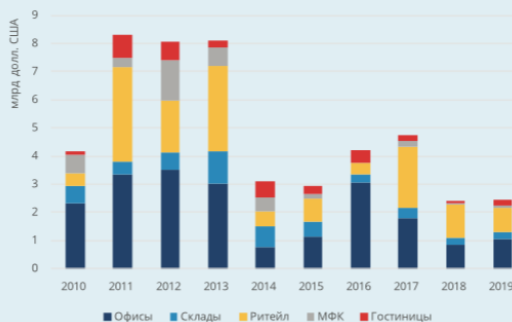
Источник: Oxford Economics, ЦБ РФ

ГРАФИК 4:
ДИНАМИКА ИНФЛЯЦИИ
И КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ



Источник: Colliers International

ГРАФИК 6:
ДИНАМИКА ОБЪЕМА
ИНВЕСТИЦИЙ
ПО СЕГМЕНТАМ, \$ МЛН



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций

Вторая половина 2019 г. и, в частности, IV квартал сформировали основной объем транзакций в течение прошлого года — на I полугодие пришлось всего 20% от итогового объема инвестиций.

По итогам периода на офисный сегмент пришлось 44% инвестиций, или \$1 070 млн; второе место занял торговый сегмент с результатом \$842 млн, или 34%. Складской и гостиничный сегменты рынка привлекли 10% и 9% от общего объема инвестиций соответственно.

Средний размер сделки в 2019 г. увеличился по сравнению с предыдущим годом на треть — \$46,2 млн против \$33,3 млн в 2018 г. Медианные значения размера транзакций при этом сохраняются в диапазоне \$16–18 млн, что говорит о сохранении большого числа сделок в диапазоне до \$20 млн. Среди крупных сделок, закрытых в течение 2019 г., можно отметить такие, как приобретение офисной части МФК Neva

Towers компанией Metrika Investments в конце года, покупка ТРЦ «Речной» в Москве АО «Сбербанк Управление Активами» и продажа офисного портфеля из четырех бизнес-центров общей площадью 22 000 кв.м, самый крупный из которых — бизнес-центр «Александр Хаус» (11 500 кв.м) на Большой Якиманке.

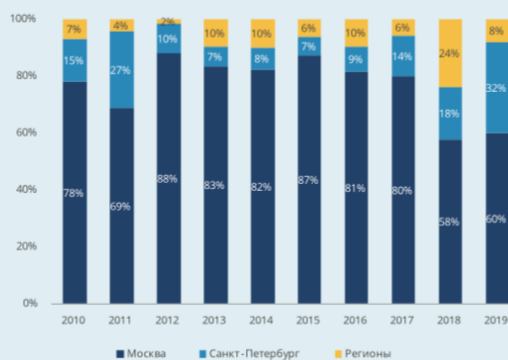
По итогам 2019 г. распределение объема инвестиций по источнику капитала сопоставимо с результатами предыдущего периода. Так, по итогам года доля иностранных инвестиций составила 40%, в то время как в 2018 г. — 43%. Ключевыми иностранными игроками на рынке остаются уже присутствующие компании, такие как Morgan Stanley, Hines, Raven Russia, PPF Real Estate, Mubadala Investment и ряд других.

Московский регион сохраняет традиционное лидерство по объему инвестиций – на него пришлось 58% от общего объема за двенадцать месяцев, или \$1 464 млн.

ТАБЛИЦА 1:
КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ 2019 Г.

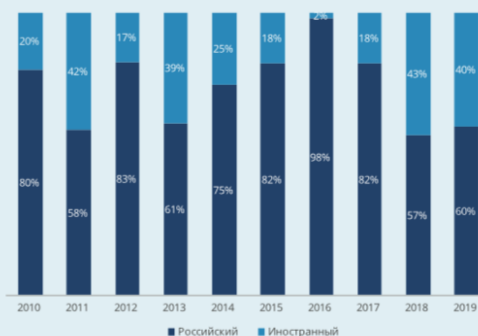
Город	Сегмент недвижимости	Название	Продавец	Покупатель
Санкт-Петербург	Торговый	ТРК «Галерея» (доля 49%)	Morgan Stanley	Mubadala Investment
Москва	Офисный	Neva Towers	Renaissance Development	Metrika Investments
Москва	Торговый	ТРЦ «Речной»	Capital Group	АО «Сбербанк Управление Активами»
Сочи	Гостиничный	Bridge Resort	Альфа Групп	Синдика
Москва	Офисный	Акварин III	AFI Development	Банковская структура
Москва	Гостиничный	Тверская Люкс	Сафмар Групп	INI Plc (Corinthia Hotels Group)
Москва	Офисный	Центральный телеграф	«Ростелеком»	ООО «Центральный телеграф»

ГРАФИК 7:
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
ИНВЕСТИЦИЙ
ПО РЕГИОНАМ, %



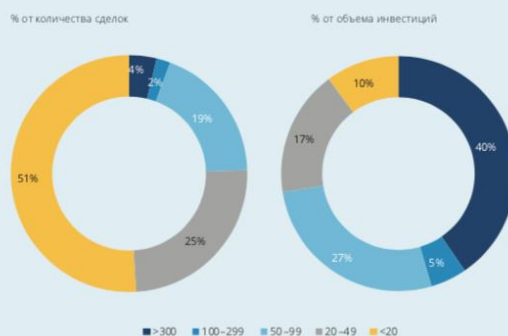
Источник: Colliers International

ГРАФИК 8:
ДОЛЯ ИНОСТРАННЫХ
ИНВЕСТОРОВ В ОБЩЕМ
ОБЪЕМЕ ИНВЕСТИЦИЙ, %



Источник: Colliers International

ГРАФИК 9:
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
ИНВЕСТИЦИЙ ПО
КОЛИЧЕСТВУ И ОБЪЕМУ
СДЕЛОК В 2019 Г., %



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

Рынок коммерческой недвижимости продолжает стабилизироваться — по всем сегментам наблюдается постепенный рост ставок аренды, в первую очередь в качественных премиальных объектах, снижается уровень вакансии на рынках Москвы и Санкт-Петербурга. На этом фоне уровень доходности объектов выглядит еще более привлекательным по сравнению с ключевыми европейскими городами.

Мы ожидаем высокого уровня активности в торговом сегменте в 2020 г. — уже сейчас ведется ряд переговоров по приобретению портфелей торговых центров в регионах России. Также ожидается закрытие ряда сделок в складском сегменте. В целом для рынка будет характерно дальнейшее укрупнение ключевых игроков и консолидация активов, число новых инвесторов при этом будет оставаться ограниченным. Сохранится интерес конечных пользователей к приобретению качественных офисных активов, хотя в этом сегменте рынка предложение постепенно сокращается. По нашим оценкам, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2020 г. может достичь \$2,5 млрд.

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары⁸

Рассчитываем по параметрам: Чувашская Республика. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 23.04.2020)
Помещение свободного назначения (м ²)	41 613 руб.	+ 8 128 руб. За м ²	1 500 000 ... 220 000 000 руб. за объект

⁸ <https://chuvashiya.restate.ru/graph/>

Таблица 3.1 Анализ актуальных предложений о продаже в Чебоксарах

	<p>Продам здание с землёй в сзр, 1653 м2 27 212 ₪ за м² ул. Афанасьева, 8 р-н Московский Агентство 4 часа назад</p>	<p>8 902 327-26-37</p> <p>Написать</p>
	<p>Здание 405.7 м² и земля-6,25сот 73 946 ₪ за м² ул. Пирогова р-н Московский Агентство 2 дня назад</p>	<p>8 987 576-04-21</p>
	<p>Продам комплекс зданий с земельным участком 6990 м 21 794 ₪ за м² ул. Афанасьева, 8 р-н Московский Агентство 6 дней назад</p>	<p>8 902 327-26-37</p> <p>Написать</p>
	<p>Продаётся здание в центре города 38 336 ₪ за м² Комбинатская улица, 4 р-н Калининский Агентство 3 недели назад</p>	<p>8 987 576-06-54</p> <p>Написать</p>
	<p>Продам здание на монтажном проезде 17 9 900 ₪ за м² Монтажный пр., 17 р-н Калининский 3 недели назад</p>	<p>8 917 678-26-62</p> <p>Написать</p>
	<p>Продам здание в сзр 1747 м2 20 033 ₪ за м² ул. Афанасьева, 8 р-н Московский Агентство 30 марта 08:05</p>	<p>8 902 327-26-37</p> <p>Написать</p>
	<p>Продам офисное помещение, 472.0 м² 33 898 ₪ за м² Чувашская Республика, Чебоксары, проспект Тракторостроителей, 34А р-н Калининский Перспектива24-Чебоксары 29 марта 14:40</p>	<p>8 987 660-22-34</p> <p>Написать</p>
	<p>Продам офисное помещение, 880.0 м² 21 364 ₪ за м² класс С Чувашская Республика, Чебоксары, улица Айзмана, 106 р-н Калининский Перспектива24-Чебоксары 3 недели назад</p>	<p>8 987 576-01-57</p> <p>Написать</p>
	<p>Помещение свободного назначения, 2510.5 м² 19 875 ₪ за м² б-р Купца Ефремова, 3 р-н Ленинский Агентство 3 недели назад</p>	<p>8 958 761-58-25</p> <p>Написать</p>



Помещение свободного назначения, 979.6 м²

20 416 Р за м²
Кукшумская ул., 21/1
р-н Ленинский
Агентство
2 недели назад

8 987 576-06-54

Написать



Свободного назначения 470 м²

31 915 Р за м²
Марпосадское шоссе, 30сА
р-н Калининский
Агентство
3 недели назад

8 919 971-15-16

Написать



Торговое помещение, 157 м²

37 254 Р за м²
микрорайон Волжский-3,
Приволжский б-р, 3
р-н Московский
1 час назад

8 911 831-67-40

Написать



Продам офисное помещение, 834.4 м²

35 355 Р за м²
класс В
Чувашская Республика,
Чебоксары, улица Мичмана
Павлова, 19А
р-н Московский
Перспектива24-Чебоксары
2 недели назад

8 987 660-31-57

Написать



Здание 4 894,8 м² за 134,2 млн. руб.
Включая НДС 22366666 руб. · 27 417 руб. за м²

Чебоксары
Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Московский, Московский проспект, 38к3

Здание из пенобетонных блоков с монолитно-железобетонным подвалом, назначение нежилое, введено в эксплуатацию в 2008 году, состоит из 4 этажей (в том числе один подземный). Метраж здания: 4 894,8 кв. м. Земельный участок: 7 478 кв. м. Земельный участок

+7 953 552-...

В избранное

Пожаловаться

+7 953 552-01-95

Центр
Недвижимости
Успех

2 недели назад



Своб. назнач. 4 894,8 м² за 134,2 млн. руб.
Включая НДС 22366666 руб. · 27 417 руб. за м²

Чебоксары
ТЦ «7 Холмов»
Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Московский, Московский проспект, 38к3

Здание из пенобетонных блоков с монолитно-железобетонным подвалом, назначение нежилое, введено в эксплуатацию в 2008 году, состоит из 4 этажей (в том числе один подземный). Метраж здания: 4 894,8 кв. м. Земельный участок: 7 478 кв. м. Земельный участок

+7 953 552-...

В избранное

Пожаловаться

+7 953 552-01-95

Центр
Недвижимости
Успех

2 недели назад



Своб. назнач. 559 м² за 13 млн. руб.
Включая НДС 2166666 руб. · 23 256 руб. за м²

Чебоксары
БЦ «на проспекте Ивана Яковлева, 3»
Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, проспект Ивана Яковлева, 3

В самом проходимом месте города Чебоксары, ТД Центрум на Привокзальной продается коммерческое помещение свободного назначения. Общая площадь 559 м2, на цокольном этаже. Не требует ремонта. Три входа. Право собственности оформлено

+7 927 667-...

В избранное

Пожаловаться

Показать те...

Написать сообщение

2 часа назад



Здание 992 м² за 15 млн. руб.
Включая НДС 2500000 руб. · 15 121 руб. за м²

Чебоксары
Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, Монтажный проезд, 6

Отд стоящее здание 992 м2 и зем участок 2437 м2. База. НЮР. Продается. Звоните! Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на реализацию отдельно стоящего 3-этажного нежилого здания общ 5 992м2 и земельного участка (производственное назначение)

+7 987 760-...

В избранное

Пожаловаться

Показать те...

30 минут назад



Своб. назнач. 500 м² за 15,15 млн. руб.
Включая НДС 2525000 руб. · 30 300 руб. за м²

Чебоксары
ТЦ «Арагат»
Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Лумумбы, улица 50 лет Октября, 20А

Продю 2,3 этажи в Торговом доме Арагат площадью 500 кв.м., каждый, назначение свободное. 2 этаж уже с арендаторами, заключен долгосрочный договор с сетью магазинов Фикспрайс. Удобные подъездные пути, первая линия, своя парковка. Все

+7 987 676-...

В избранное



Пожаловаться

Показать те...

Написать сообщение










месяц назад










**Отчет № 420/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3:**

	<p>Своб. назнач. 1 290 м² за 38 млн. руб. Включая НДС 6333333 руб. · 29 457 руб. за м²</p> <p>Чебоксары ТЦ «Карусель» Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Карла Маркса, Президентский бульвар, 23</p> <p>Продаётся отдельно стоящее четырехэтажное здание, рядом с гипермаркетом Карусель. Первый этаж здания с пристроем можно использовать как торгово-выставочный и складской, второй и третий этажи - офисы, четвертый этаж свободной</p> <p>+7 966 249-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>
<p>шесть дней назад</p>		
	<p>Здание 14 472,6 м² за 300 млн. руб. Включая НДС 50000000 руб. · 20 729 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Октября, улица 50 лет Октября, 13</p> <p>Развлекательный центр "Mega Galaxy". Общая площадь 14 472,6 кв.м, 4 надземных этажа, цокольный этаж, подвал. Торговый комплекс расположен на земельном участке площадью 14 799 кв.м, парковка более чем на 200 автомобилей, благоустройство перед входом,</p> <p>+7 931 100-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать те...</p>
<p>2 недели назад</p>		

Минимальное значение, руб/кв.м	9 900
Максимальное значение, руб/кв.м	73 946
Среднее значение, руб/кв.м	28 250

Таблица 3.2 Анализ актуальных предложений об аренде в Чебоксарах

	Помещение свободного назначения, 30 м²/33 м² 3 600 Р в год за м² пр-т Ивана Яковлева, 14 р-н Ленинский 4 дня назад	8 919 665-92-90 <input type="button" value="Написать"/>
	Офис в центре 80,4 м2 - 213 Каб 5 400 Р в год за м² класс А ул. Карла Маркса, 52/1 р-н Ленинский Агентство 5 дней назад	8 937 375-31-52 <input type="button" value="Написать"/>
	Нежилое помещение 3 680 Р в год за м² пр-т Мира, 92 р-н Ленинский 5 дней назад	8 903 065-00-02 <input type="button" value="Написать"/>
	Сдам помещение свободного назначения, 600 м² 1 800 Р в год за м² Чувашская Республика, Чебоксары, улица Юрия Гагарина, 20А р-н Ленинский Недвижимость Ростелеком 1 день назад	8 991 465-66-66 <input type="button" value="Написать"/>
	Помещение свободного назначения, 14 м² 3 000 Р в год за м² Базовый пр., 9 р-н Ленинский Агентство 2 дня назад	8 917 676-34-54 <input type="button" value="Написать"/>
	Аренда офиса 3 600 Р в год за м² класс С Базовый пр., 3А р-н Ленинский Агентство 2 дня назад	8 927 667-01-51 <input type="button" value="Написать"/>
	Офисное помещение, 20 м² 6 000 Р в год за м² без комиссии пр-т Ивана Яковлева, 4к2 р-н Ленинский 2 дня назад	8 966 249-66-99 <input type="button" value="Написать"/>
	Торговое помещение, 24 м² 5 000 Р в год за м² Ягодный пер., 2 р-н Ленинский Агентство 3 дня назад	8 927 667-34-50 <input type="button" value="Написать"/>
	Магазин 4 000 Р в год за м² ул. Богдана Хмельницкого, 113к1 р-н Ленинский 4 дня назад	8 937 370-56-36 <input type="button" value="Написать"/>

	<p>Помещение свободного назначения, 80 м² 2 175 ₽ в год за м² ул. Фёдора Гладкова, 30 р-н Ленинский Агентство 1 неделю назад</p>	8 937 947-77-01	<input type="button" value="Написать"/>
	<p>Помещение свободного назначения, 50 м² 6 000 ₽ в год за м² пер. Бабушкина, 9 р-н Ленинский Агентство 1 неделю назад</p>	8 937 953-19-03	<input type="button" value="Написать"/>
	<p>Торговое помещение, 11.8 м² 3 600 ₽ в год за м² ул. Николая Рождественского, 6 р-н Ленинский Агентство 1 неделю назад</p>	8 927 668-63-24	<input type="button" value="Написать"/>
	<p>Помещение свободного назначения, 88.5 м² 3 600 ₽ в год за м² 13 % комиссия ул. Строителей, 3 р-н Ленинский Агентство 2 недели назад</p>	8 987 576-04-63	<input type="button" value="Написать"/>
	<p>Помещение свободного назначения, 240 м² 2 500 ₽ в год за м² Президентский б-р, 1/15 р-н Ленинский Агентство 2 недели назад</p>	8 900 334-62-72	<input type="button" value="Написать"/>
	<p>Офисные помещения, 18 м² 3 600 ₽ в год за м² ул. Фёдора Гладкова, 9 р-н Ленинский 2 недели назад</p>	8 987 678-28-04	
	<p>Помещение свободного назначения, 50 м² 3 600 ₽ в год за м² ул. Фёдора Гладкова, 9 р-н Ленинский 2 недели назад</p>	8 987 678-28-04	
	<p>Спортзал 180 м² 3 000 ₽ в год за м² ул. Фёдора Гладкова, 9 р-н Ленинский 2 недели назад</p>	8 987 678-28-04	
	<p>Нежилое помещение, 486.4 м² 4 934 ₽ в год за м² без комиссии ул. Энгельса, 3/1 р-н Ленинский 6 дней назад</p>	8 906 810-91-75	<input type="button" value="Написать"/>

Минимальное значение, руб./кв.м/год	1 800
Максимальное значение, руб./кв.м/год	6 000
Среднее значение, руб./кв.м/год	3 852

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

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

Оценка 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 определённость 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.

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

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.

Данные факторы предопределили критерии подбора аналогов: зданий и помещений торгового назначения, находящихся в районах сопоставимых с местоположением объекта оценки. Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных помещений в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами. Выбор аналогов производился на основании сборников банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлтерских фирм республики Чувашия, баз данных Internet. Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице 6.1.

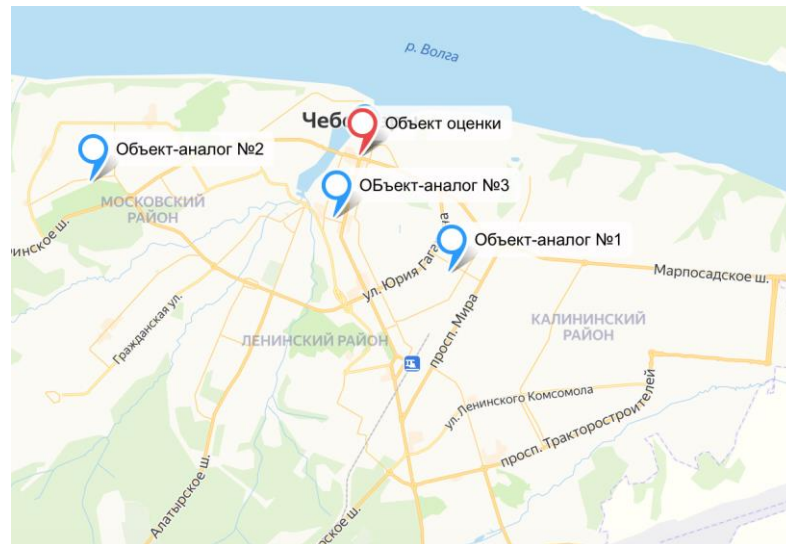
Таблица 6.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/211162232/	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_ofisno_e_pomeschenie_834.4_m_1767430123	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/226233662/
Телефон		+7 931 100-50-00	8 (987) 660-31-57	+7 966 249-60-66
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ коммерческого назначения
Местоположение	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Октября, ул. 50 лет Октября, 13	Чебоксары, улица Мичмана Павлова, 19А	Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 52к9
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	2 510,50	14 472,60	834,40	1 290,00
Права на земельный участок	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Техническое состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Состояние внутренней отделки	Стандартная отделка, ремонт не требуется	Стандартная отделка, ремонт не требуется	Стандартная отделка, ремонт не требуется	Стандартная отделка, ремонт не требуется
Цена предложения с НДС, рублей с учетом прав на земельный участок		300 000 000	29 500 000	38 000 000
Цена предложения за 1 кв.м. с НДС, рублей с учетом прав на земельный участок		20 729	35 355	29 457

6.2. Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 6.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		300 000 000	29 500 000	38 000 000
Общая площадь	кв.м	2 510,5	14 472,6	834,4	1 290,0
<i>Единицы сравнения</i>					
1. Цена предложения	руб.		300 000 000	29 500 000	38 000 000
2. Цена 1 кв.м общей площади	руб./кв.м		20 728,83	35 354,75	29 457,36
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 655,95	31 819,28	26 511,62
<i>Переданные имущественные права</i>		Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 655,95	31 819,28	26 511,62
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 655,95	31 819,28	26 511,62
<i>Местоположение</i>		г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чебоксары, мкр. Октября, ул. 50 лет Октября, 13	Чебоксары, улица Мичмана Павлова, 19А	Чебоксары, ул. Карла Маркса, 52 к9
		Ленинский	Калининский	Московский	Ленинский
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		18 655,95	31 819,28	26 511,62
<i>Площадь объекта</i>		2510,5	14 472,6	834,4	1 290,0
Корректировка	%		25,36%	-13,24%	-8,23%
Скорректированная цена	руб./кв.м		23 387,10	27 606,41	24 329,71
<i>Состояние объекта</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		23 387,10	27 606,41	24 329,71
<i>Права на земельный участок</i>		право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 879,04	23 465,45	20 680,25
<i>Тип помещения</i>		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 879,04	23 465,45	20 680,25
<i>Состояние внутренней отделки</i>		Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка на отделку	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 879,04	23 465,45	20 680,25
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 879,04	23 465,45	20 680,25
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			35,36%	23,24%	18,23%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			2,828054299	4,30292599	5,485463522
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			22,41%	34,10%	43,47%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./кв.м		21 446,32		
Стоимость, руб. включая НДС с учетом прав землепользования	руб.		53 840 986		
Стоимость земельного участка, руб.	руб.		2 188 440		
Стоимость здания, руб. включая НДС	руб.		51 652 546		



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.

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРК-2020, март 2020, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2020. Скидки на торг при продаже объектов офисного назначения в средних городах в марте 2020 г. составляет 10%.

Таблица 6.3



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3

Дата продажи/выставления на торги

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

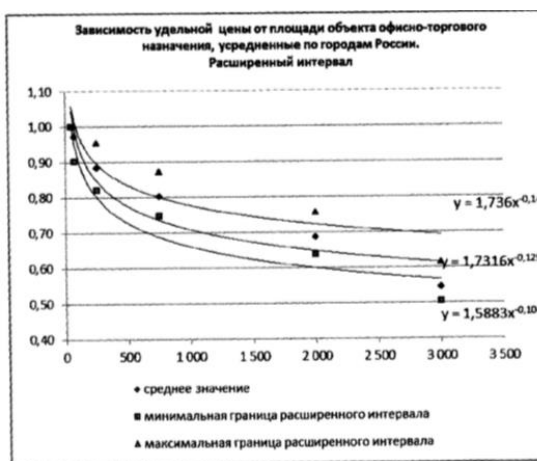
Местоположение

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 вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисная и торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А.. – Нижний Новгород, 2018.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018.

Таблица 6.4



Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.5.

Показатели	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	2 510,5	14 473	834	1 290
Корректирующий коэффициент	0,6308	0,5032	0,7271	0,6874
Корректировка на общую площадь, округленно, %	-	25,36%	-13,24%	-8,23%

Объем передаваемых прав на земельный участок

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Как правило, право собственности

оценивается участниками рынка выше, чем право пользования земельным участком на условиях аренды.

Земельный участок объекта оценки находится на праве аренды. Земельные участки объектов-аналогов №№ 1,2,3 оформлены на правах собственности.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А.(Нижний Новгород 2018г.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 6.6 Среднее значение корректировки на вид права

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	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Таким образом, среднее значение соотношения ПА/ПС составляет 0,85 или -15%. Данное значение использовано в качестве понижающей корректировки для всех аналогов.

Тип помещений

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

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. 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%):**

51 652 546

(Пятьдесят один миллион шестьсот пятьдесят две тысячи пятьсот сорок 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.

Единый объект недвижимости состоит из улучшений (помещений), расположенных на земельном участке.

Описание земельного участка в составе объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 6.7.

Наименование	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	г. Чебоксары, Марпосадское ш.	Чебоксары, р-н Ленинский, Лапсарский проезд, 27	Чебоксары, Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1
Передаваемые права	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения/актуальность объявления	апрель 2020	апрель 2020	апрель 2020	апрель 2020
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	14	39
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Оценка производится в предположении отсутствия построек на земельном участке	Условно свободен	Условно свободен	Условно свободен
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	Электричество на участке	Вода, канализация, электричество на участке
Стоимость, руб.		3 400 000	3 500 000	6 500 000
Стоимость, руб./сотка		200 000	250 000,00	166 666,67
Источник информации	-	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/222913113/	https://chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_14_kvm_ploschadyu_14_sotok_chuvashiya_cheboksary_chuvashskaya_lapsarskiy_pr_29a_6837561250/	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/208678225/

Расчет стоимости земельного участка в составе объекта оценки

Таблица 6.8.

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	г. Чебоксары, Марпосадское ш.	Чебоксары, р-н Ленинский, Лапсарский проезд, 27	Чебоксары, р-н Калининский, проезд Машиностроителей, 1
Цена продажи		3 400 000	3 500 000	6 500 000
Общая площадь, соток	15,08	17	14	39
Местоположение				
2. Цена 100 м2 общей площади		200 000	250 000	166 667
Корректировка на торг продавца и покупателя		-11,30%	-11,30%	-11,30%
Скорректированная цена		177 400,00	221 750,00	147 833,63
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		177 400,00	221 750,00	147 833,63
Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%
Скорректированная цена		177 400,00	221 750,00	147 833,63
Корректировка на вид права		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена		150 790,00	188 487,50	125 658,59
Корректировка на площадь		1,46%	-0,90%	12,18%
Скорректированная цена		152 991,53	186 791,11	140 963,81
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		0%	-15%	-24%
Скорректированная цена		152 991,53	158 772,44	107 132,50
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		152 991,53	158 772,44	107 132,50
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		27,76%	42,20%	62,48%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,60	2,37	1,60
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		47,56%	31,31%	21,14%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		145 122		
Стоимость земельного участка, руб., в том числе:		2 188 440		
Право аренды земельного участка кадастровый номер 21:01:020101:0094		1 898 196		
Право аренды земельного участка кадастровый номер 21:01:020101:0095		290 244		

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).

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРК-2020, март 2020, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2020. Скидки на торг при продаже земельных участков в средних городах в марте 2020 г. составляет 11,3%.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3

Корректировка на вид права

Для определения размера корректировки на вид права, оценщик использовал данные аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2018 г.).

Таблица 6.9

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	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Таким образом, корректировка на вид права для объектов, представленных к продаже на правах собственности, составила 15%.

Местоположение

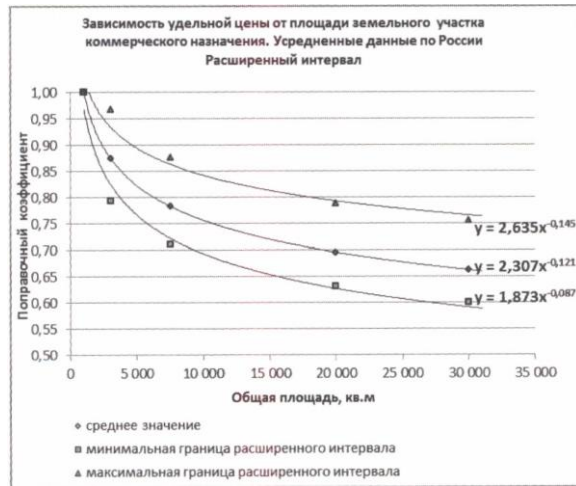
Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Чебоксары возле крупных магистралей. Корректировка не требуется.

Корректировка на назначение земельных участков

Корректировка на назначение не проводилась, поскольку у объекта оценки и у объектов аналогов объект оценки вид разрешённого использования – использование для размещения коммерческих объектов.

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-2018. Земельные участки», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород – 2018 г.).



Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.10

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, соток	15,08	17	14	39
Корректирующий коэффициент	1,66135	1,63743	1,67636	1,48091
Корректировка на общую площадь, %		1,46%	-0,90%	12,18%

Корректировка на наличие коммуникаций

Земельный участок объекта оценки рассчитывается как условно свободен. У объекта-аналога №3 все коммуникации находятся на участке, у объекта-аналога №2 – электричество на участке, у объекта-аналога №1 по границе доступны все коммуникации.

Для учета данной корректировки, использовались данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А., – Нижний Новгород, 2018

Таблица 6.11

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 500 тыс. человек

Таблица 66

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-28%	-24%	-24%	-35%
	Э	17%	0%	-1%	4%	-15%	-11%	-12%	-24%
	Г	18%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
	В, К, Т, Комм	12%	-4%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-28%
	Э, Г	38%	18%	17%	23%	0%	5%	4%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	32%	13%	12%	18%	-4%	1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	55%	32%	31%	38%	12%	18%	17%	0%

Корректировка на наличие коммуникаций для объекта-аналога №3 составит -24%, для объекта-аналога №2 – (-15%).

Заключение о справедливой стоимости земельного участка

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

2 188 440

(Два миллиона сто восемьдесят восемь тысяч четыреста сорок) руб.

(с учетом НДС).

Справедливая стоимость элементов земельного участка в составе объекта оценки	руб.
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	1 898 196
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	290 244
Итого:	2 188 440

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 состоянии⁹ 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;

⁹ *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 неиспользования 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.

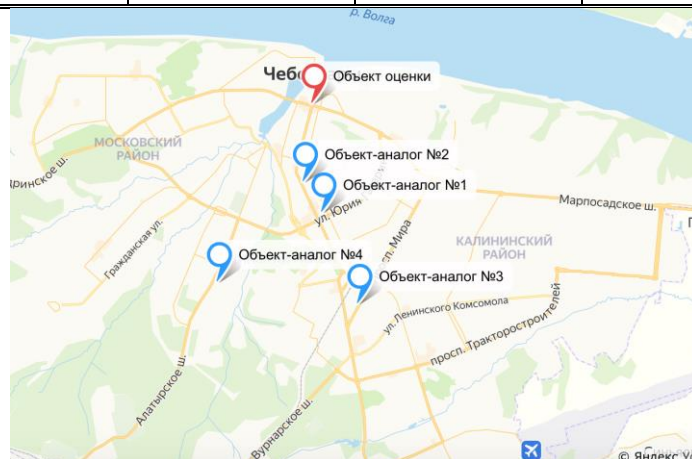
Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующие:

- 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	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/224577613/	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/220559989/	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/n_ezhiloe_pomeschenie_1302950768	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_1815464207
Контакты продавца		+7 835 262-26-04	+7 987 676-26-06	8 (903) 065-00-02	8 (937) 370-56-36
Адрес месторасположения	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 25/1	Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 7	Чебоксары, пр-т Мира, 92	Чебоксары, ул. Богдана Хмельницкого, 113к1
Дата предложения/актуальность объявления	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.	Апрель 2020 г.
Переданные имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Общая площадь, в т.ч.	2 510,5	130,0	143,0	225,0	150,0
Состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб. в месяц	-	50 050	55 055	69 000	50 000
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	385	385	307	333



Расчет среднерыночной ставки аренды

Таблица 7.2.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		50 050	55 055	69 000	50 000
Общая площадь	м2	2 510,5	130,0	143,0	225,0	150,0
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб. в месяц		50 050	55 055	69 000	50 000
2. Арендная ставка	руб./м2в месяц		385,00	385,00	306,67	333,33
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5,90%	-5,90%	-5,90%	-5,90%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2в месяц		362,29	362,29	288,58	313,66
<i>Переданные имущественные права</i>						
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		362,29	362,29	288,58	313,66
<i>Условия рынка (время продажи)</i>						
Корректировка	%	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		362,29	362,29	288,58	313,66
<i>Местоположение</i>						
Район		г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 25/1	Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 7	Чебоксары, пр-т Мира, 92	Чебоксары, ул. Богдана Хмельницкого, 113к1
Корректировка	%	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		362,29	362,29	288,58	313,66
<i>Площадь объекта</i>						
Корректировка	%	Сдается блоками	130,0	143	225	150
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		362,29	362,29	288,58	313,66
<i>Состояние объекта</i>						
Корректировка	%	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		362,29	362,29	288,58	313,66
<i>Прочие корректировки</i>						
Корректировка	%	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		362,29	362,29	288,58	313,66
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>						
Корректировка	%	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		362,29	362,29	288,58	313,66
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>						
			5,90%	5,90%	5,90%	5,90%
<i>Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)</i>						
			16,94915254	16,94915254	16,94915254	16,94915254
<i>Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия</i>						
			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади	руб./м2 в месяц		331,71			

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. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. По данным «Сборника рыночных корректировок» СРК-2020, март 2020, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2020. Скидки на торг при аренде объектов офисного назначения в средних городах в марте 2020 г. составляет 5,9%.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3

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.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в Ленинском районе г. Чебоксары, корректировка не вводится.

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 Statrielt¹⁰ коэффициент арендопригодной площади объекта оценки составляет 0,86.

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2020 года

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{общ.}} - S_{\text{вспомог.}}$$

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

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

$$K_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{арендопригодн.}} / S_{\text{общ.}} = 1 / K_{\text{корид.}}$$

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

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2019 года

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года					
1.					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Таким образом, арендопригодная площадь объекта оценки составит 2 510,5*0,86= 2 159 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 арендатора¹¹ 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;

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2143-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2020-goda>

¹¹ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

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

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

Величина недозагрузки была определена на основании данных компании Statrielt¹².

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.04.2020 г.\)](#)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение средневартальной фактически используемой площади к средневартальной арендопригодной площади.

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,90	0,85
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,75	0,88	0,82
3	Складские помещения и здания	0,75	0,88	0,82
4	Производственные помещения и здания	0,64	0,87	0,77

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

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Для расчетов использована верхняя граница интервала на уровне 12%, исходя из местоположения и площади объекта.

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.).

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2150-effektivnost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2020-goda>

По данным компании Satrielt¹³ среднее значение операционных расходов для офисных и других общественных помещений и зданий составляет 28% от ДВД.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.04.2020 г.\)](#)

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,38	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,39	0,28
3	Складские помещения и здания	0,15	0,32	0,23
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,32	0,20

Для расчетов использовалось среднее значение 17,9%

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.

На основании данных компании Satrielt¹⁴ для расчетов использовано среднее значение интервала для офисных и других общественных помещений и зданий на уровне 13 %.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

	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	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
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,18	0,23

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2152-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-04-2020-goda>

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2153-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>

7.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.2

Параметры	Единица измерения	Расчетная формула	Значения
Общая площадь	кв. м	Собщ	2 510,5
Арендопригодная площадь	кв. м	Sар	2 159,0
Ставка арендной платы, руб., с учетом НДС	руб./кв. м	АП	3 980,5
ПВД	руб.	ПВД=АП*S	8 593 900
Потери от недозагрузки	руб.	Кз	1 031 268
ДВД	руб.	ДВДi=ПВД*Кз	7 562 632
Операционные расходы	руб.	ОР	2 117 537
ЧОД	руб.	ЧОД=ПВД-ОР	5 445 095
Коэффициент капитализации	%	R	13,000%
Итоговая стоимость объекта оценки, с учетом НДС с учетом прав землепользования	руб.	C=ЧОД/R	41 885 346
стоимость ЗУ, руб.	руб.		2 188 440
Стоимость здания, руб. включая НДС без учета прав землепользования	руб.		39 696 906

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

39 696 906

(Тридцать девять миллионов шестьсот девяносто шесть тысяч девятьсот шесть) 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 специфически 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 результаты¹⁵

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	51 652 546	39 696 906	не применялся
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	1 898 196	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	290 244	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.

¹⁵ 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 реагируют 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.

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%)
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	51 652 546	39 696 906	45 674 726
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	1 898 196	не применялся	1 898 196
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	290 244	не применялся	290 244

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	45 674 726	38 062 271,67	7 612 454,33
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	1 898 196	1 581 830,00	316 366,00
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	290 244	241 870,00	48 374,00
Итого:	47 863 166,00	39 885 971,67	7 977 194,33

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 40 683 691 руб. до 55 042 641 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.В. Юрина

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 союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» от 03.10.2016 г.
- 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.appartment.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

Продаю здание 14472.6м² ул. 50 лет Октября, 13, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Калининский, мкр. Октября - база ЦИАН, объявление 211162232

10 апр, 09:15 96 просмотров, 1 за сегодня

Здание, 14 472,6 м²
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Октября, ул. 50 лет Октября, 13 [На карте](#)

300 000 000 Р

20 729 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Банк Санкт-Петербург
Агентство недвижимости
Еще 34 объекта

+7 931 100-50-00

Откройте миграционное агентство - Доход 316 000 р/мес!
rusmigration.com
Откройте бизнес по франшизе: миграционное агентство с прибылью 3 480 000 руб/год!
Скачайте Презентацию Франшизы В PDF-формате

Яндекс.Директ

14 472,6 м² 5 этажей
Площадь Этажность

Развлекательный центр "Мега Galaxy". Общая площадь 14 472,6 кв.м, 4 надземных этажа, цокольный этаж, подвал. Торговый комплекс расположен на земельном участке площадью 14 799 кв.м, парковка более чем на 200 автомобилей, благоустройство перед входом, электроосвещение, забор по периметру земельного участка. Добровольная продажа с согласия Банка.
Дополнительная информация по указанному телефону с 9 до 20.00 по рабочим дням.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	21:01:030108:17
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	03.06.2004
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	14799
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	66308843,37
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Дата внесения стоимости:	27.01.2020
Адрес (местоположение):	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ул 50 лет Октября, д 13
Дата обновления информации:	30.01.2020
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 21:01:030108:17-21/042/2019-4 от 17.05.2019 (Собственность)	№ 21:01:030108:17-21/042/2019-5 от 17.05.2019 (Ипотека)

Аналог №2


Safari Файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка

www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_po...
Продам офисное помещение, 834.4 м² в Республике Чувашия | Недвижимость | Авито

Продам офисное помещение, 834.4 м²

29 500 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 10 апреля в 10:30



8 987 660-31-57

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Перспектива24-Чебоксары
Агентство
На Авито с апреля 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий Онучук

№ 1767430123, 3572 (+5)

Площадь: 834.4 м², Класс здания: b

Чувашская Республика, Чебоксары, улица Мичмана Павлова, 19А
р-н Московский [Показать карту](#)

Продается здание с земельным участком на первой линии по ул.М.Павлова между Храмом Святой Татианы и Грязелевобичей.

Продажа рассматривается единым лотом (3 отдельных свидетельства).

В комплекс входят:

- земельный участок – 614 кв.м;
- трехэтажное кирпичное здание с подвалом – 516 кв.м;
- мансардный этаж офисного здания – 115,3 кв.м;
- трехэтажный пристрой с подвалом к офисному зданию - 203,1 кв.м

Земельный участок находится в собственности, назначение - земли поселений. Перед зданием есть парковка на 10 машиномест и газон 100 кв.м. К комплексу подведены вода, газ, канализация, электричество. Стены и перегородки здания выполнены из кирпича, покрытие полов - ламинат 32 класса и кафельная плитка. Внутренняя отделка стен - штукатурка и покраска, во всем здании установлены пластиковые окна. Каждый этаж оборудован туалетными комнатами. В здании установлена индивидуальная газовая котельная и расположено гаражное помещение на одно машиноместо с подвалом. На мансардном этаже офисного здания расположены кабинет руководителя, приемная, конференц-зал с дровяным камином, гостевая зона. Каждый этаж пристрой используется как офисное помещение с выделенной стеклянной зоной кабинета руководителя и зоной отдыха.

Рядом расположена остановка общественного транспорта, МФЦ, комфортные подъездные пути, современная четырехполосная дорога, что обеспечивает высокую транспортную доступность.

ВОЗМОЖНО перевести комплекс в ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.

Никакой комиссии при покупке!
Звоните и покажем в удобное для Вас время !!!
Лот №12329

3-к квартира, 65.7 м², 10/10 эт.
2 350 000 Р

Производство
20340 м²
1 470 000 Р

Участок 38.9 сот.
(промышленный)
15 000 000 Р

29 500 000 Р

8 987 660-31-57

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Перспектива24-Чебоксары
Агентство
На Авито с апреля 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий Онучук

№ 1767430123, 3572 (+5)

Перспектива24-Чебоксары
Добро пожаловать в новый офис

Аналог №3

Продаю помещение свободного назначения 1290м² Президентский бул., 23, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Ленинский, мкр. Карла Маркса - база ЦИАН, объявление 226233662

20 апр, 17:56 3 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 290 м²

в торговом центре «Карусель»
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Карла Маркса, Президентский бул. 23 На карте

16 фото

38 000 000 Р
29 458 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
Доступный дом
Агентство недвижимости
Еще 62 объекта
+7 966 249-60-66
Пожалуйста, скжите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Дом «ELEVEN» на Пресне. От 26.3 млн Р - Главное внутри!
Премиум отделка! Deluxe инфраструктура. Панорамные виды! Заезнигородское шоссе, 11!
Дизайнерский дом
Отделка
Авторская архитектура
М. Улицы 1905 года

Яндекс.Директ

1 290 м² Площадь
4 из 5 Этаж
Свободно Помещение

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

Чебоксары, Президентский бул., 23

Кадастровый номер: 21:01:020103:497

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Земельный участок по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, ул. К.Маркса

Уточненная площадь: 1 907 кв.м.

Межевание: Проведено

Статус: Учетный

Координаты: 56.134778, 47.243831

Посмотреть доступные документы

Земельный участок	
Кадастровый номер:	21:01:020103:497
Статус объекта:	Учетный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.07.2012
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	1907
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2908000
Дата определения стоимости:	01.01.2013
Дата внесения стоимости:	12.08.2014
Дата утверждения стоимости:	29.07.2014
Адрес (местоположение):	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, ул. К.Маркса
Дата обновления информации:	22.08.2019
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 21:01:020103:497-21/051/2018-4 от 13.08.2018 (Общая долевая собственность)	
№ 21:01:020103:497-21/051/2018-3 от 13.08.2018 (Общая долевая собственность)	

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

Строительство складов!
Арочные, быстровозводимые каркасные здания от 100 м2. Рассчитай стоимость онлайн!
Проект 0 руб
Визуализация 0 руб.
Гарантия 5 лет
Изготовление от 7 дн.

17 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

Продать земельный участок Марпосадское шоссе (рядом с ТЭЦ) 17 соток. Разрешенный вид использования: объекты гаражного назначения.

Аналог №2

Продажа земли промышленного назначения, 14 соток, Чебоксары

3 500 000 Р цена за сотку 250 000 Р
руб дол евро btc

1 апреля 44 (+6 за сегодня) Обновлено 20 апреля

Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 500 000 Р	Площадь участка:	14 соток
Цена за сотку:	250 000 Р	Дата публикации:	1 апреля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	20 апреля
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-756-125-0
Тип объявления:	вторичка		

Описание
Участок с строениями.
Есть 4 сторонний станок, склад, маленькая сушилка. В прошлом производство по деревянным изделиям.
Вода есть на соседнем участке техническая, есть пожарный гидрант, 3 контейнера морских, электричество 3 ФАЗЫ, газ рядом за забором.
Участок расположен - ПОСЕРЕДИНЕ, вокруг соседи, на части участка расположена дорога. Асфальт почти на всем участке.
ВОЗМОЖНА продажа БИЗНЕСА, линия ПО ПРОИЗВОДСТВУ деревянных плечиков на данное время находится в другом регионе (+5 000 000 млн. с помощью в быту).
ЦЕНА обговаривается.
ОБМЕН - на квартиру, ВНЕДОРОЖНИК.

Дмитрий
Собственник
+7 (927) 867-98-84
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передайте деньги только после просмотра объекта! Связаться с владельцем можно, чтобы не потерять на уровне мошенников.

ПРОСТОРНЫЕ 2-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ
с видом на лес
от 5 млн Р
ЖК «Изумрудные холмы»
Просторные 2-х комнатные квартиры от 5 млн. руб. Закрытый двор без машин. Сдача в 2021 г. Звоните!
+7 (495) 127-65-...

goods.ru
выберите из миллиона товаров то, что вам нужно!
кэшбэк до 25%
купить


Аналог №3

20 апр, 15:09 167 просмотров, 3 за сегодня
Платное

Коммерческая земля, 39 сот.

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1 [На карте](#)

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



39 сот.
Площадь

Земли промышленности
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.

[Отзыв о сайте](#)

Мощность, кВт	300
Обременение	Нет
ВРИ	Промышленность

Технические характеристики

Электричество	
Есть, на участке	
Мощность	300 кВт
Канализация	
Есть, на участке	
Тип	Центральная
Водоснабжение	
Есть, на участке	
Тип	Центральное
Подъездные пути	
Асфальтированная дорога	

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1

6 500 000 Р

166 667 Р за сот.

[Следить за изменением цены](#)


УСН

PRO
Дамел-Риалти
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 11 объектов

+7 927 667-02-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Быстровозводимые здания 10 000 р/м2!

[prof-angar.ru](#)

Арочные, быстровозводимые каркасные здания от 100 м2. Рассчитай стоимость онлайн!

Проект 0 руб
Визуализация 0 руб.
Гарантия 5 лет
Изготовление от 7 дн.

Яндекс.Директ

Мощность, кВт	300
Обременение	Нет
ВРИ	Промышленность

Технические характеристики

Электричество	
Есть, на участке	
Мощность	300 кВт
Канализация	
Есть, на участке	
Тип	Центральная
Водоснабжение	
Есть, на участке	
Тип	Центральное
Подъездные пути	
Асфальтированная дорога	

Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1

6 500 000 Р


166 667 Р за сот.

PRO
Дамел-Риалти
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 11 объектов

+7 927 667-02-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Быстровозводимые здания 10 000 р/м2!

[prof-angar.ru](#)

Арочные, быстровозводимые каркасные здания от 100 м2. Рассчитай стоимость онлайн!

Проект 0 руб
Визуализация 0 руб.
Гарантия 5 лет
Изготовление от 7 дн.

Яндекс.Директ

Аналоги, использованные в доходном подходе

Аналог №1

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for an office space. The listing is titled "Офис, 130 м²" and is located at "Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 25/1". The price is listed as "50 050 Р/мес.". The listing includes a main photo of the office interior and a smaller photo of the building exterior. The text below the photos indicates "130 м² Площадь", "1 из 9 Этаж", and "Свободно Помещение". A description states: "Сдается в аренду помещение в центре города Чебоксары с открытой планировкой + 1 кабинет площадью 130кв.м. на втором этаже. Рядом есть гараж под склад с возможностью сдачи в аренду." The right sidebar shows the price "50 050 Р/мес.", a contact number "+7 835 262-26-04", and the name of the agent "Анна Тутаева".

Аналог №2

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a free-use space. The listing is titled "Свободное назначение, 143 м²" and is located at "Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 7". The price is listed as "55 055 Р/мес.". The listing includes a main photo of the building exterior and a smaller photo of the interior. The text below the photos indicates "143 м² Площадь", "1 из 9 Этаж", and "Свободно Помещение". A description states: "Сдам в долгосрочную аренду нежилое помещение в самом центре нашего города. Цокольный этаж. Высокая проходимость, 1 линия, 2 входа: со стороны проспекта и со двора. Можно под кафе, ресторан, другого назначения. Хорошая отделка. 3 сан узла: два для посетителей при входе, и один для работников. Зал 62 кв.м. и подсобные помещения. Отдельная вентиляция выходящая на крышу дома." The right sidebar shows the price "55 055 Р/мес.", a contact number "+7 987 676-26-06", and the name of the agent "МВФ - Сити".

Аналог №3

Нежилое помещение в Республике Чувашия | Недвижимость | Авито

69 000 ₽ в месяц
залог 34 500 ₽

8 903 065-00-02

Написать сообщение

андрей
Арендодатель
На Авито с сентября 2011
Завершено 16 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1302950768, ☎ 5641 (+3)

Площадь: 225 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, пр-т Мира, 92
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Нежилое помещение торговый зал 160 кв
Разгрузочная 36,2 кв
Помещение имеет свой тепловой узел
Можно частями от 10 кв

Аналог №4

Магазин в Республике Чувашия | Недвижимость | Авито

50 000 ₽ в месяц
без залога

8 937 370-56-36

Написать сообщение

Валентина
Арендодатель
На Авито с февраля 2014
Завершено 2 объявления

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1815464207, ☎ 3189 (+6)

Площадь: 150 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Богдана Хмельницкого, 113к1
р-н Ленинский [Показать карту](#)

помещение свободного назначения современного с входом
С почтой России общая площадь 150 квадратных метров сдам в аренду под любой вид деятельности кроме кафе.

Документы объекта оценки

04.10.2018 - 2532

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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: здание "Чувашсобрбанка".
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. № 44-2282
подпись

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

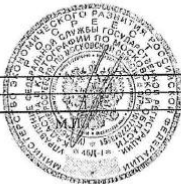
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 2	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
4 октября 2018г.	
Кадастровый номер:	21:01:020101:1105
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание", данные о которых устанавливаются 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 вид: 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", зарегистрированное 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", зарегистрированное Центральным Банком Российской Федерации 13.09.2018 за №3156-6, № 6, Выдан 15.08.2018



ЕФРЕМОВА С.А.

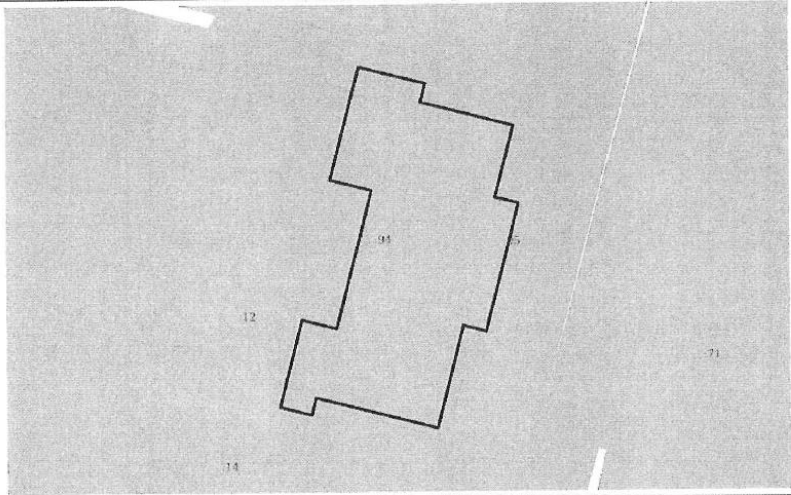

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

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	

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

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 № 420/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Кушца Ефремова, д. 3:**

ДОГОВОР № 208/548-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 «Чуващсойбанк»:
- 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 Кушца 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, осуществлять мероприятия по предупреждению аварийных ситуаций;
- 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 действующим 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 арендуемого земельного участка и штраф в размере 5 % от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки возврата имущества.

7. ФОРС - МАЖОР

7.1. В настоящем Договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются пожар, взрыв, наводнение и другие стихийные бедствия.
Об этих происшествиях любая из сторон должна 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.


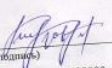

9.4. В случае одностороннего отказа Арендодателя от договора, по основаниям, изложенным в п. 3.1.1., Арендатору направляется извещение (заказным письмом с уведомлением о вручении) о принятом решении и требовании освободить земельный участок. По истечении 30 дней с момента получения извещения Арендатором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

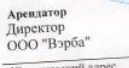

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

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

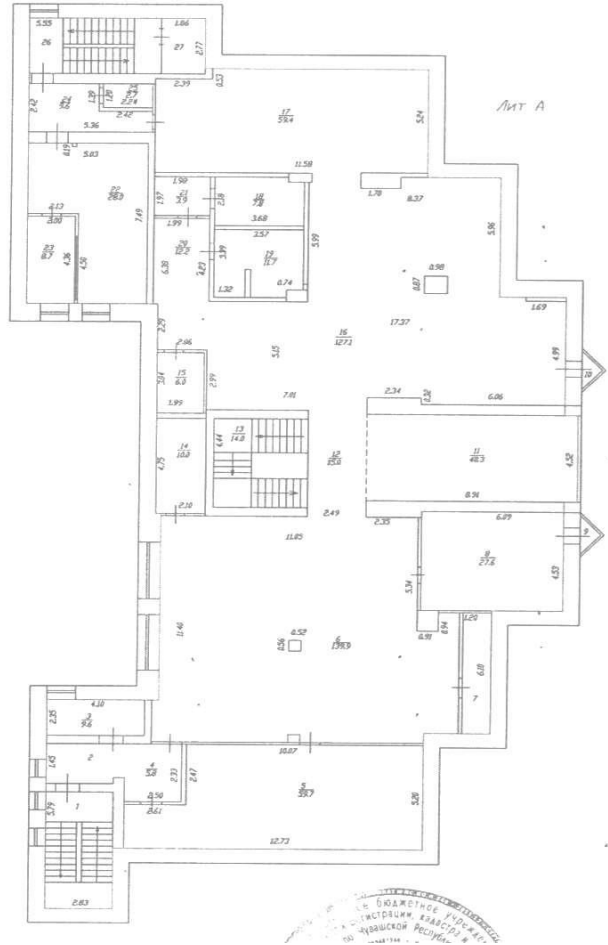
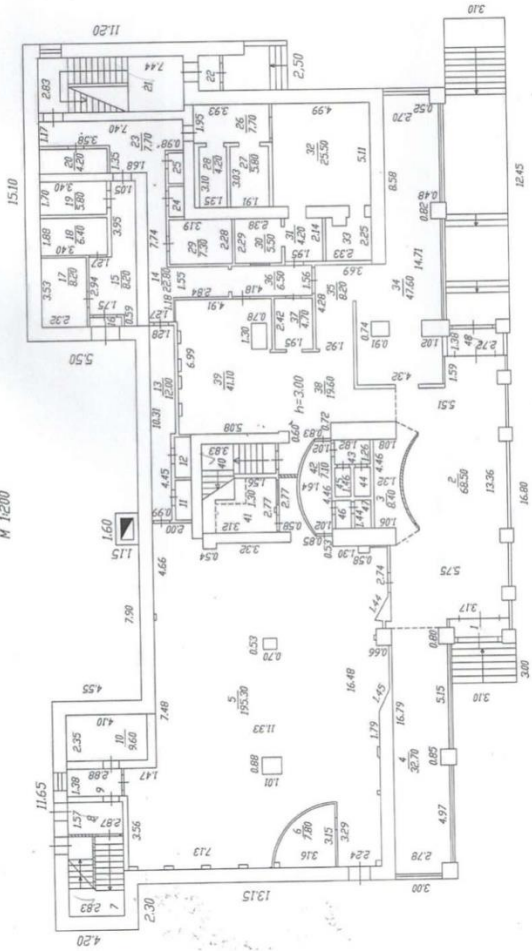
Арендатор
Директор
ООО "Вэрба"
М.П.   Д.А. Денисов
(Ф.И.О.)
Юридический адрес г.Чебоксары, бульвар Кушца Ефремова, 3
ИНН: 0411081704

ДОГОВОР

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике
Номер регистрационного округа 21
Проведена государственная регистрация
Дата регистрации 2020.08.04
Номер регистрации 004/2020-007
Регистратор 

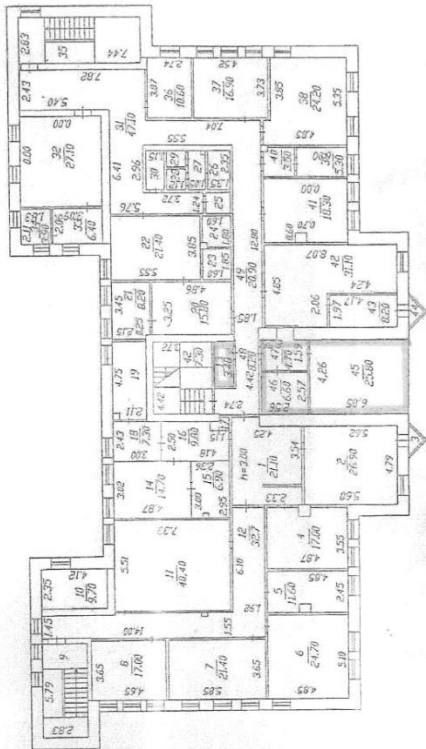


План I этажа литеры А
бульвар Купца Ефремова,3
М 1:200



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



000 СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхового СИ № 3398

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V61277-0000295

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «14» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) и соответствует с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страхователя от 19.07.2018 (далее – Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Частотурский бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» Частотурский бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000		
ЛИЦО, ответственность которого страхуется	ОО «ОМ-Консалт» Лицо, ответственность которого страхуется по Договору под Страхованием также является Лицо, ответственность которого страхована, если право не предусмотрено иными условиями Договора		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащая законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательству, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за применение вклада имущества третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости		
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за применение вклада имущества третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. (далее – страховой случай, наступивший в соответствии с п.4.4. Правил страхования, Договора и соответствия с п.4.7.4.9. Правил страхования)		
ВЫГОДИПРИОБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересом которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является		
СТРАХОВАЯ СУММА	105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.).		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.).		
ФРАНШИЗА	Не установлена		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	63 000,00 (Шестьдесят три тысячи руб. 00 коп.). Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «20» декабря 2018г.		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «14» декабря 2018г. по «13» декабря 2020г. Срок действия обязательного настоящего Договора, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.		
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «14» декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования.		
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«14» декабря 2018г. город Москва.		
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование» Адрес: 101000, г. Москва, Частотурский бульвар, д. 8, стр. 1	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт» Адрес: 115432, город Москва, проезд Кокушкиной 2-а, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
ИНН	770203739	ИНН	772879883
БИК	044525197	БИК	044525978
Расчетный счет	40702110000000000000	Расчетный счет	40702810820000000000
Банк	ПАО «ВТБ» г. Москва	Банк	АО «АССОЦИОТ БАНК» (ЗАО)
Кор. счет	3010181070000000187	Кор. счет	3010181070000000076
Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Сидоренко М. С.
На основании	Доверенности № 84217 от 01.12.2017г.	На основании	Своих полномочий, указанных в документах, подтверждающих полномочия, и (или) М.П.



**Отчет № 420/20 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3:**

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0951R/776/0010019 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСуществлении ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение пострадавшему лицу (Выгодобрижателю) в соответствии с условиями настоящего Договора, заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015г.» (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимные отношения сторон по настоящему Договору регулируются Правилами страхования, в отклонении от которых Страхователь обязуется воздерживаться. Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно действует текст настоящего Договора.		23 мая 2019 г.
СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713006324, КПП 770201001, ОГРН 407018109013000003550 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, № 3010181020000000993, БИК 044525563.		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Оценщик Юрия Анастасия Вячеславовна Адрес регистрации или ИНН: 18971190108		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июня 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 мая 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период просрочки настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ФРАНШИЗА: Франшиза не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: Страховая премия по настоящему Договору составляет 12 825,00 руб. (Двадцать тысяч восемьсот двадцать пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 18 июня 2019 г. в соответствии со отчетом Страховщика. В случае неуплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь, при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодобрижателю); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК: Страховым риском является предположимое событие, на случай наступления которого производится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; В) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц, в том числе: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошедши в период с 1 июня 2019 г. по 31 мая 2020 г.; - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого производится претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 июня 2019 г. по 31 мая 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.		
СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ: Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленная наступлением в законную силу решением арбитражного суда (принятый арбитражным судом) факт причинения ущерба действиям (бездействию) оценщика, в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору.		

ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы производятся с целью отстоять требования (иски, претензии) о возмещении вреда или оспаривать размер возмещения. Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Исключения из страхования Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.		
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ: По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодобрижателю); целесообразные расходы Выгодобрижателя по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составившие 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия» франшиза - настоящим Договором; расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда; риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия» франшиза - настоящим Договором. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.6 Правил страхования.		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН: Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, в течение при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: voz@alfastah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Юрид. права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация		
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ: Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 10 (десяти) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.		
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ: Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на взаимное согласие со Страхователем: - Писарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: RikantvT@alfastah.ru ; - Комиссия Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KolchepalnikAA@alfastah.ru ; - Елан Дмитрий Александрович, тел. +7 (803) 102-21-64, эл. почта: elanyd@yandex.ru . Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрия Анастасия Вячеславовна эл. почта: anastasiya@alfastah.ru . Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.		
ПРИЛОЖЕНИЯ: 1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Юрия Анастасия Вячеславовна		СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя направления корпоративных продаж Комелкина Александра Александровича, действующего на основании доверенности №283318 от 21 марта 2019 г. Директор (Исполнитель/Протокол): 0819075760000618

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

77240408577

Диплом о квалификации

Регистрационный номер 0656

Города Москва

Дать выдать 04 октября 2013 года

ЮРИНА Анастасия Вячеславовна

прошла(о) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»

Результатом от 04 октября 2013 года дипломом предоставляется право на занятие профессиональной деятельностью в сфере «Оценки стоимости предприятий (бизнеса)»

Настоящий диплом составляется с 10 мая 2010 года



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004199-1 « 06 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Юриной Анастасии Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 06 » марта 2018 г. № 52

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 06 » марта 2021 г.



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
87 (восемьдесят семь) листов

Печать/подпись

