



ОТЧЕТ №1720/19

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

Дата оценки по состоянию на 30.10.2019 г.

г. Москва 2019 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 № 1720/19


Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии Дополнительным соглашением № 3 от «29» октября 2019 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 №1720/19, составленного «30» октября 2019 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 30.10.2019 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период проведения работ по оценке	«29» октября - «30» октября 2019 г.
Дата составления Отчета	«30» октября 2019 года
Порядковый номер Отчета	№ 1720/19 (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	57 014 243	47 511 869,17	9 502 373,83
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	1 954 217	1 628 514,17	325 702,83
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	298 810	249 008,33	49 801,67
Итого:	59 267 270,00	49 389 391,67	9 877 878,33

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. СЕНТЯБРЬ 2019 ГОДА.....	26
3.2.	КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
3.3.	ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	30
3.4.	АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ. РОССИЯ. 3 КВАРТАЛ 2019.....	32
4.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
5.	ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	41
5.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	41
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	42
5.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	43
6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
6.1.	МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ).....	44
6.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
6.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	51
7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	55
7.1.	ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	56
7.2.	РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	62
7.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ	62
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	63
8.1.	ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ	63
8.2.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	63
8.3.	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	64
9.	Заключение об итоговой величине справедливой стоимости объекта оценки	65
10.	Заявление о соответствии	66
	Список использованных данных для оценки	67

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

Объекты оценки	<p>- Здание "Чувашсоцбанк", 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 30.10.2019 г.
Срок проведения оценки	«29» октября – «30» октября 2019 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	№ 1720/19
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 3 от «29» октября 2019 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 30.10.2019 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Период проведения оценки	«29» октября - «30» октября 2019 г.
Дата составления отчета	«30» октября 2019 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

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Таблица 1.6.

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	57 014 243	47 511 869,17	9 502 373,83
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	1 954 217	1 628 514,17	325 702,83
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	298 810	249 008,33	49 801,67
Итого:	59 267 270,00	49 389 391,67	9 877 878,33

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.

- 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 № 1720/19.

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, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 2.1.

Наименование объекта	Субъект права	Право-устанавливающий документ	Существующие ограничения (обременения) права ¹
Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3, кадастровый(условный) номер: 21:01:020101:1105	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	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.

¹ 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)².

Право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев на оцениваемое недвижимое имущество, имеющие адресные ориентиры: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**, подтверждено соответствующим свидетельством о государственной регистрации права.

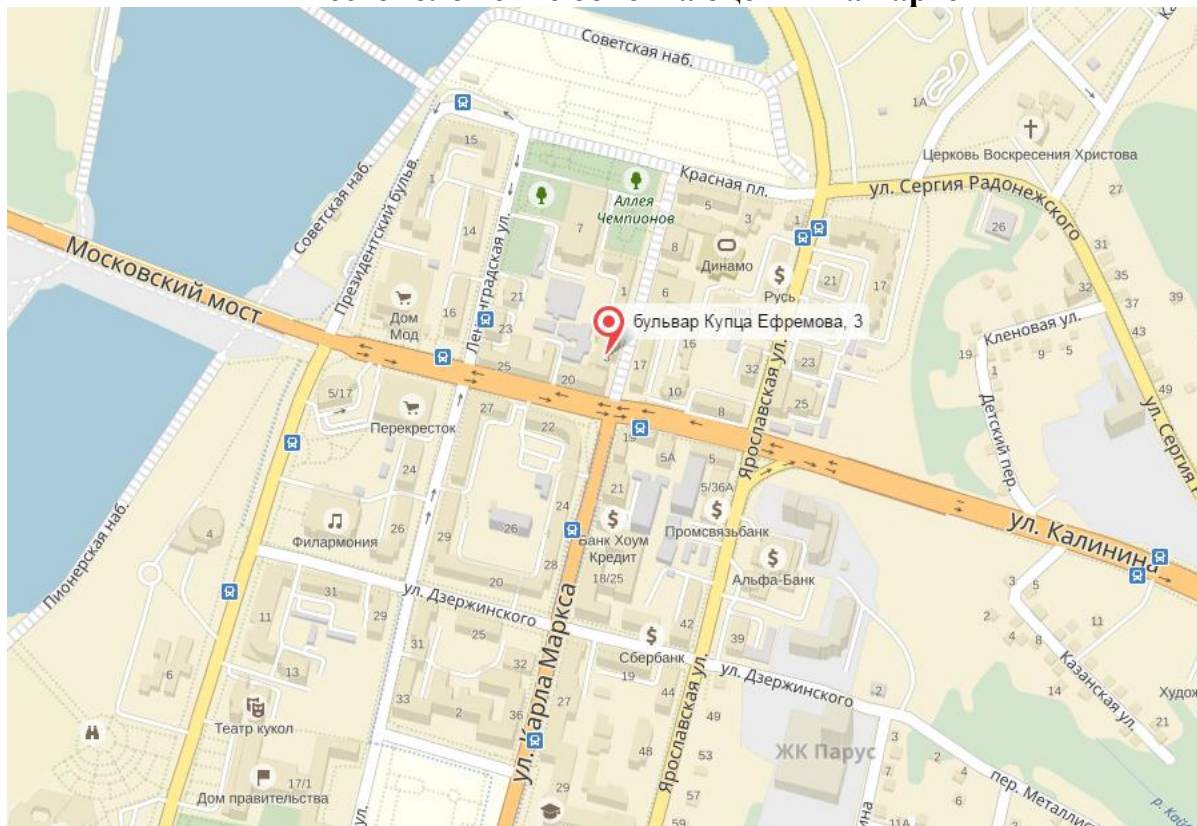
В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы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

² В соответствии с Техническим 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. Чебоксары³

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.



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

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

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

Административное деление

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

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

Промышленность

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

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

Транспорт

Экономико-географическое положение города характеризуется наличием автомагистралей «Нижний Новгород — Чебоксары — Ульяновск», а через плотину Чебоксарской ГЭС — на Казань и Йошкар-Олу. Через Чебоксары проходят две федеральные автомагистрали: М7 Волга и Р176 Вятка. Расстояние от Чебоксар до административных центров (столиц) соседних регионов городов: Йошкар-Ола — 100 км; Казань — 158 км; Нижний Новгород — 240 км; Ульяновск — 246 км. Расстояние до Москвы — 650 км. До железнодорожного центра Чувашии — Канаша — 80 км. В пределах Чувашии Чебоксары имеют прочную связь со всеми административными районами республики благодаря развитой автодорожной сети. Практически 85 % грузооборота и пассажирооборота приходится на автомобильный транспорт.

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

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

2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2.2.

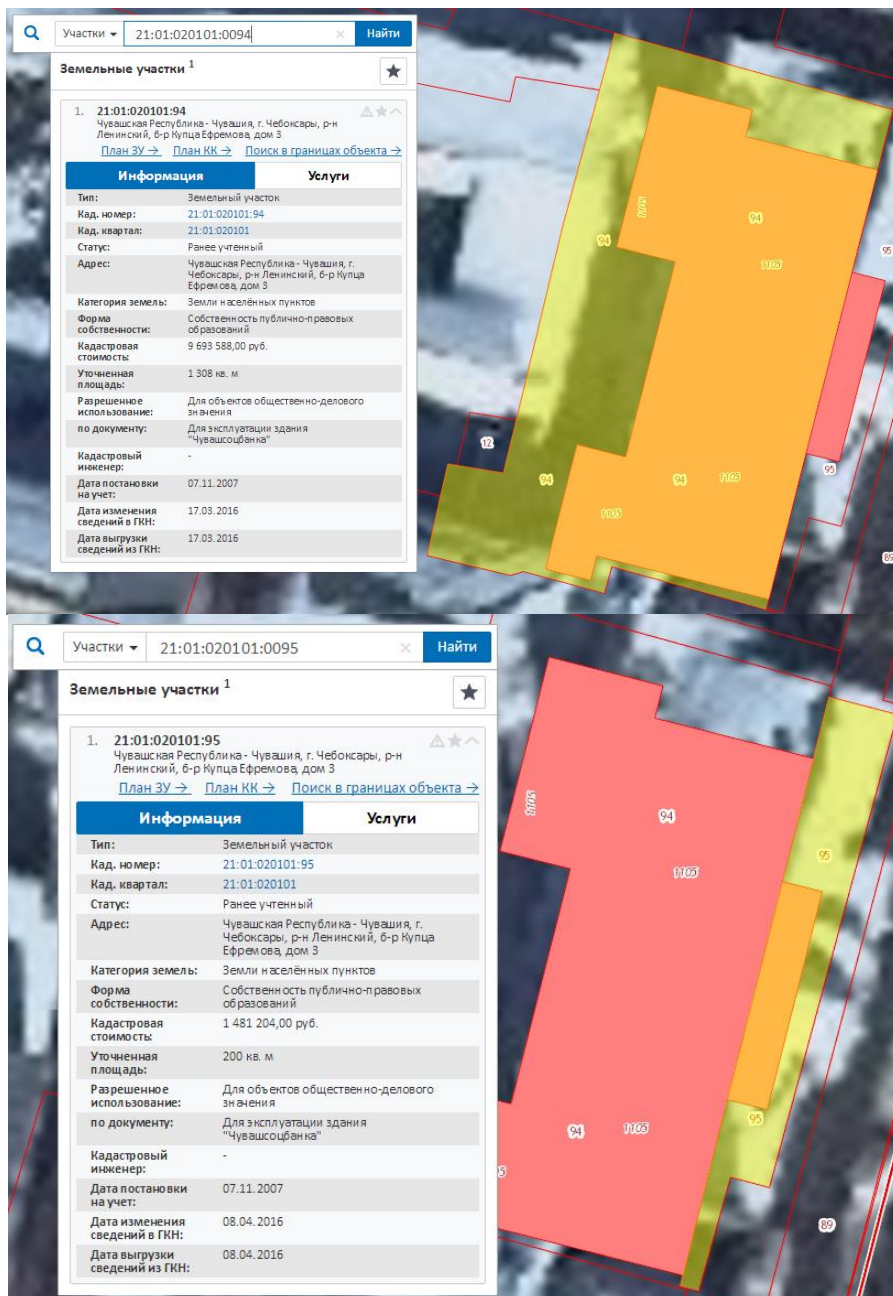
Описание нежилого здания в составе объекта оценки

Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3
Год постройки	1992
Площадь, кв. м	2510,5
Площадь застройки, кв. м	н/д
Вид права	Собственность
Документы, подтверждающие право на объект	Выписка из ЕГРН от «04» октября 2018 г. Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Количество этажей	3+подвал
Назначение	Административно-торгового назначения
Конструктив здания	Фундамент – н/д; Наружные и внутренние капитальные стены - кирпичные; Перегородки - гипсокартон; Крыша/кровля – н/д; Перекрытия – ж/б плиты; Полы – бетонные, плиточные; Проемы: Оконные - внутренние с металлопластиковыми рамами; Дверные - металлопластиковые проемы; Лестницы - железобетонные; Внутренняя отделка - простая.
Кадастровый номер	21:01:020101:1105

Таблица 2.3.

Описание земельного участка в составе объекта оценки

Наименование	Земельный участок	
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

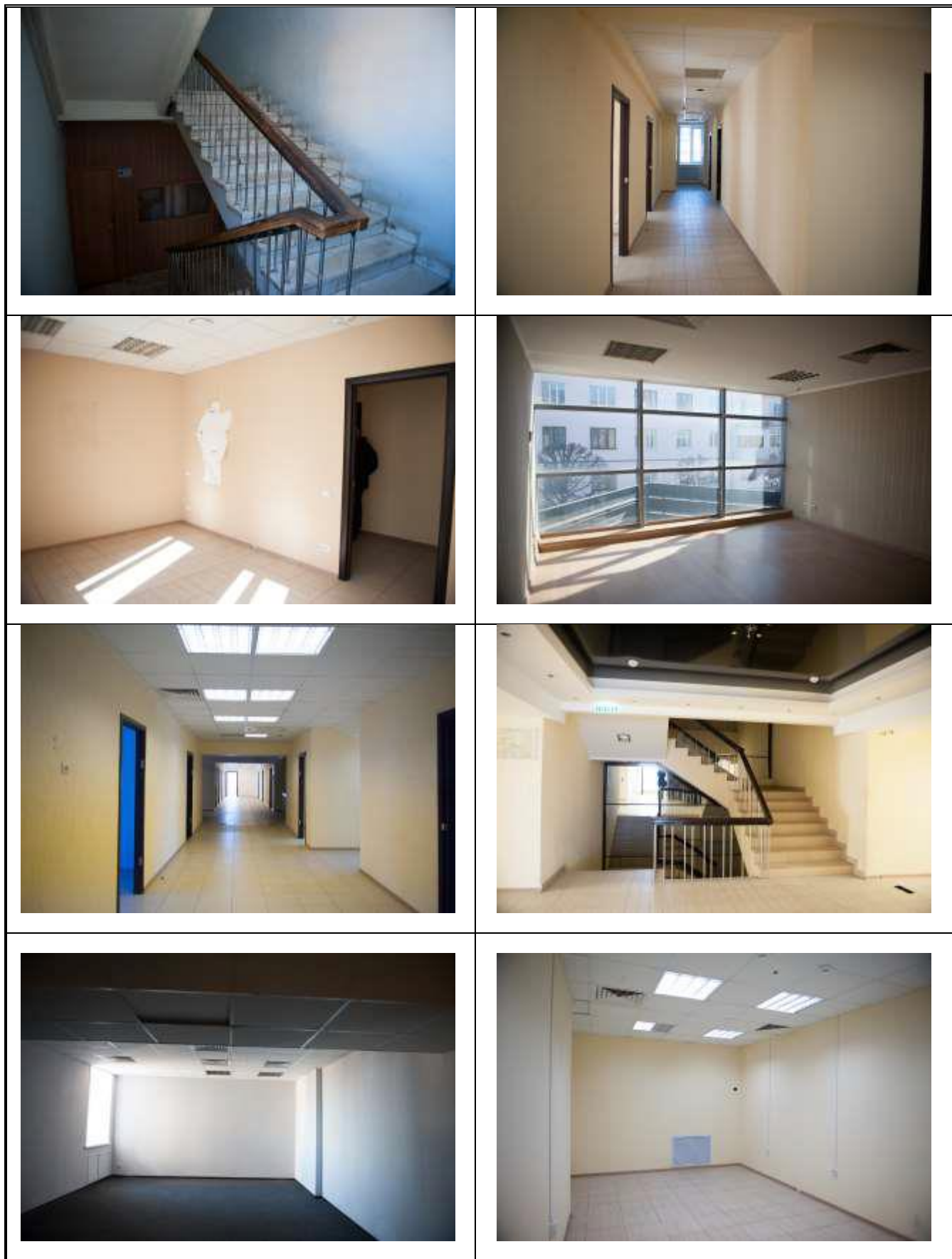
Общий вид здания

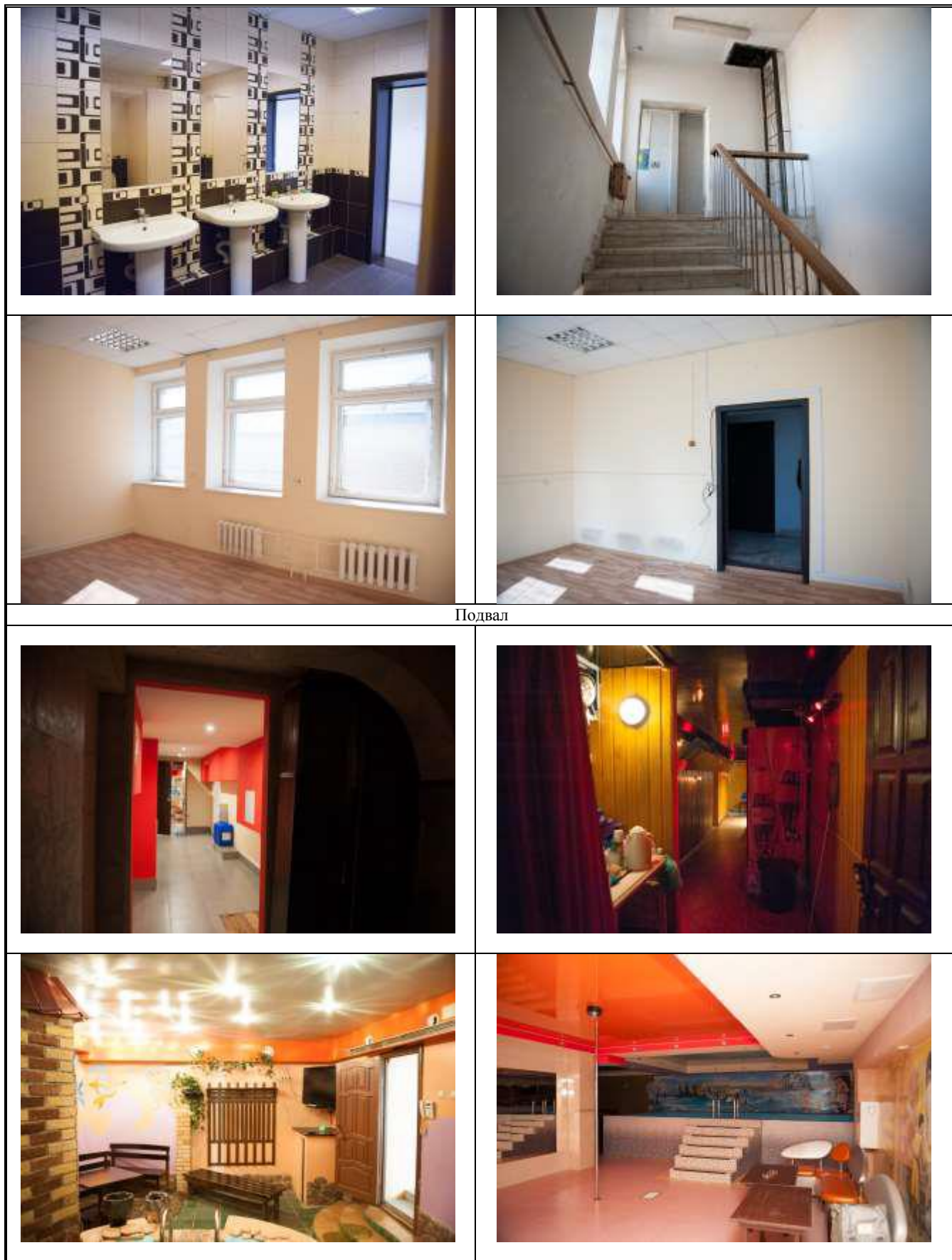




Внутренние помещения









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 данных СРД №24, май 2019 / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019, срок экспозиции офисной недвижимости составляет 4-8 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.								
		2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
3	Офисные									
	Москва	4...8	5...6	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...9	8...10	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	6...8	-	-	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	5...7	5...9	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. Сентябрь 2019 года⁴

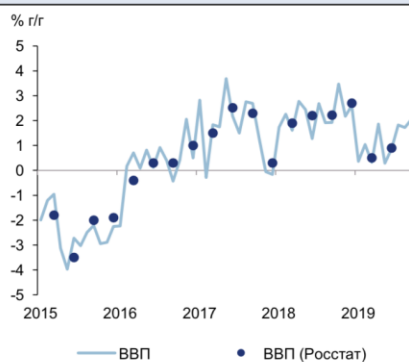
Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в 3кв19 ускорился до 1,9 % г/г (по сравнению с 0,9 % г/г и 0,5 % г/г во 2кв19 и 1кв19 соответственно). Темп роста ВВП с начала текущего года оценивается на уровне 1,2 % г/г, в сентябре – на уровне 2,0 % г/г.

Вместе с тем резкое ускорение роста ВВП является неустойчивым и во многом связано с разовыми факторами. Более высокий по сравнению с 1П19 темп роста ВВП обусловлен значительным увеличением запасов материальных оборотных средств, которое произошло в результате сохранения высоких показателей в промышленности и высокого урожая сельскохозяйственных культур на фоне слабого внутреннего спроса.

С учетом ожидаемого дальнейшего охлаждения потребительского спроса темп роста ВВП в 4кв19 может замедлиться до 1,4–1,5 % г/г.

Рис. 1. Рост ВВП в сентябре ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в рост на протяжении текущего года вносит промышленное производство



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

⁴ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c/191017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c>

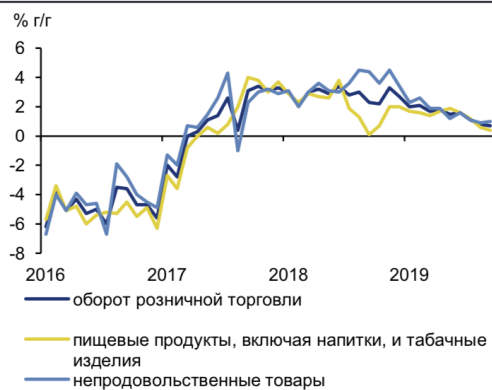
Наибольший вклад в рост на протяжении 3кв19, как и в первой половине года, вносило промышленное производство (в целом за июль–сентябрь – 0,6 п.п.). При этом рост (на 2,9 % г/г) продемонстрировала как добывающая, так и обрабатывающая промышленность. В июле–сентябре значительный вклад в рост (0,2 п.п.) также внесло сельское хозяйство на фоне увеличения сборов основных культур (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Сопоставимый положительный вклад (0,3 п.п.), по оценке, внесла оптовая и розничная торговля.

Вместе с тем другие базовые отрасли в течение 3кв19 демонстрировали слабую динамику. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, в 3кв19 оставались низкими (0,5 % г/г), динамика грузооборота транспорта в июле–сентябре перешла в отрицательную область (-0,6 % г/г) после четырех кварталов последовательного замедления.

В то же время структура роста ВВП в 3кв19 по счету использования свидетельствует о его неустойчивости. По оценке Минэкономразвития России, наибольший положительный вклад (около 0,8 п.п.) внесло увеличение запасов материальных оборотных средств. Значительный вклад (около 0,6 п.п.) также добавило восстановление роста товарного экспорта. Вклад потребительского спроса продолжил снижаться и, по оценке, составил 0,4 п.п. в 3кв19 после 1,4 п.п. кварталом ранее, о чем, в частности, свидетельствует замедление темпов роста оборота розничной торговли – до 0,8 % г/г в 3кв19 после 1,6 % г/г во 2кв19.

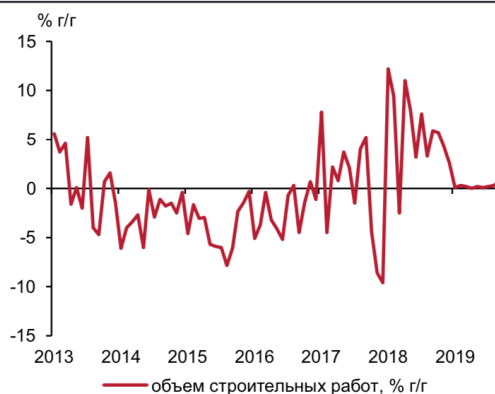
Следует отметить, что рост потребительского спроса замедлился, несмотря на рост реальных располагаемых доходов населения (на 3,0 % г/г в 3кв19), что произошло в результате некоторого замедления темпов роста потребительского кредитования на фоне увеличения долговой нагрузки населения.

Рис. 3. Замедление роста оборота розничной торговли закрепилось в сентябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, остаются низкими



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Складывающиеся тенденции в динамике потребительского спроса в целом соответствуют ожиданиям Минэкономразвития России (см. обзор от 26 августа 2019 г. «Российская экономика: под влиянием кредитного цикла»). В 4кв19 ожидается продолжение тенденции к замедлению потребительского спроса на фоне более значимого снижения темпов роста потребительского кредитования после введенных Банком России с 1 октября ограничительных мер.

В этих условиях в 4кв19 Минэкономразвития России ожидает замедления роста ВВП до 1,4–1,5 % г/г.

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в сентябре вернулся на уровень 4,6 % SA от рабочей силы (после августовского снижения до исторически минимального значения в 4,5 % SA). Численность безработных с исключением сезонности в сентябре увеличилась на 73,4 тыс. человек SA (или 2,2 % м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора в сентябре снизилась на 62,3 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 11,1 тыс. человек (0,0 % м/м SA), при этом в годовом выражении снижение продолжается (на 1,3 % г/г в сентябре после -1,5 % г/г в августе и -0,9 % г/г в июле).

Рис. 5. Безработица вернулась на уровень, наблюдавшийся в течение большей части 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Реальные располагаемые доходы в 3кв19 показали максимальный за последние 5 лет рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По уточненным данным Росстата, в августе1 рост заработной платы в номинальном выражении составил 6,8 % г/г, в реальном – 2,4 % г/г. В социальном секторе рост реальной заработной платы в августе, по оценке Минэкономразвития России, существенно замедлился – до 1,3 % г/г с 4,5 % г/г соответственно. В частном секторе также наблюдалось замедление роста показателя в реальном выражении до 4,8 % г/г в августе после 4,9 % г/г в июле. С начала года реальный рост в социальном секторе, по оценке, составил 3,1 % г/г, во внебюджетном – 3,8 % г/г.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	9 мес.	3кв19	сен.19	авг.19	июл.19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,2*	1,9*	2,0*	1,7*	1,8*	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	3,6	5,1	5,6	3,4	6,2	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,3	0,5	0,8	0,3	0,2	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,4	0,8	0,7	0,8	1,1	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,0	-0,6	-0,2	-0,6	-1,1	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,7	2,9	3,0	2,9	2,8	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,6	2,9	2,5	3,1	3,0	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,0	0,0	2,5	-1,0	-1,5	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,0	1,3	0,6	2,2	0,9	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,8	1,3	-1,3	3,5	1,9	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	12,1	18,0	2,8	15,5	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,2	2,9	3,2	2,7	2,8	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	2,7	3,3	6,0	0,9	3,7	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,4	0,2	2,8	-2,3	0,1	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,9	1,3	2,2	1,5	-0,1	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,3	0,6	-0,7	3,3	-0,5	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	4,9	6,2	6,4	7,0	5,0	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,5	2,2	3,6	0,0	3,3	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	2,9	2,1	3,5	1,7	1,2	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,8	0,8	3,8	-3,2	1,4	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	7,9	10,0	6,4	13,7	9,8	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,8	2,4	3,8	2,1	1,7	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	1,3	-1,8	4,1	1,6	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	9 мес	3кв19	сен.19	авг.19	июл.19	2кв19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	2,4	3,0	2,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	1,2	1,4	1,0	-	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	6,8	7,7	7,7	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,4	1,5	2,4	2,2	-	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	3,0	-	-	-	-0,1	-2,5	0,1 ²	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,9	-	-	-	0,6	0,3	-	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	3,3	-	-	-	0,7	-1,4	1,1 ²	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,4	-	-	-	1,2	0,3	-	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,2	-1,3	-1,5	-0,9	-1,3	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,3	75,2	75,1	75,1	75,3	75,3	75,5		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,0	-1,3	-1,2	-0,6	-1,1	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,8	71,7	71,6	71,7	71,9	71,8	72,0		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,5	-5,2	-1,8	-7,1	-6,6	-5,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,4	3,4	3,5	3,5		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	59,2	59,2	59,2	59,4	59,3	59,4		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,3/4,5	4,5/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

* 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.

*Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)
Федеральная служба государственной статистики (Росстат),
ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)
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; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
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 соцкультула; 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. 3 квартал 2019⁵

Основные итоги

По итогам III квартала 2019 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость за январь – сентябрь составил \$1003 млн, что на 28% ниже результатов за аналогичный период прошлого года. На III квартал при этом пришлось \$538,2 млн, что превысило показатели июля – сентября 2018 г. на 8%. Годовой объем инвестиций стабилизируется на уровне \$2 млрд за календарный период 12 месяцев. По итогам 2019 г. мы ожидаем, что объем инвестиций останется на этом уровне.

ГРАФИК 1:
Динамика объема
инвестиций



Макроэкономика

По итогам первых двух месяцев III квартала 2019 г. рост ВВП показал значение 1,7% год к году, однако годовые прогнозы роста ВВП остаются консервативными – в пределах 1-1,2%, что станет наименьшим значением за последние три года. Ключевые макроэкономические факторы, такие как потребительские спрос, реальные располагаемые денежные доходы, розничный товарооборот, по-прежнему демонстрируют отсутствие существенной положительной динамики.

После ослабления в августе, рубль продемонстрировал укрепление в течение сентября, завершив период на уровне 64,42 руб. за один доллар США. Среднее значение доллара за III кв. 2019 г. составило

⁵ <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/Q3-Investment-2019>

64,59 руб., что практически аналогично показателю за II кв. 2019 г. По данным Росстата инфляция с начала 2019 г. составила 2,22%, а в годовом исчислении – 3,95%. В сентябре 2019 г. ЦБ снизил ключевую ставку еще на 0,25 п.п., до 7%.

ГРАФИК 2:
 Реальный рост ВВП, % г/г

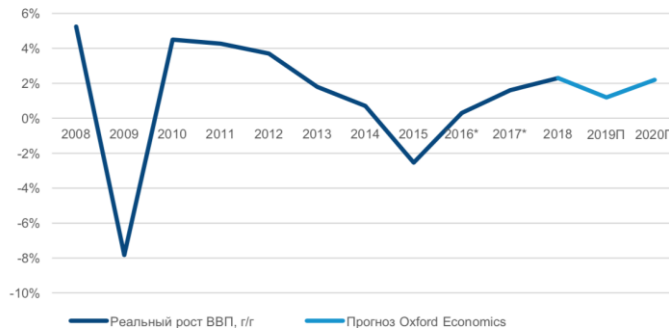


ГРАФИК 3:
 Динамика курса валют
 и стоимости марки Brent

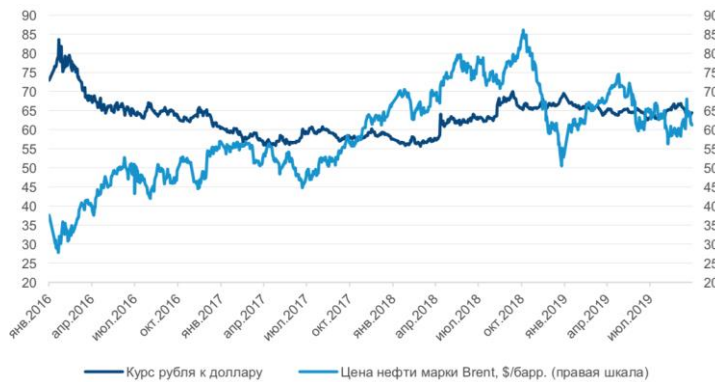


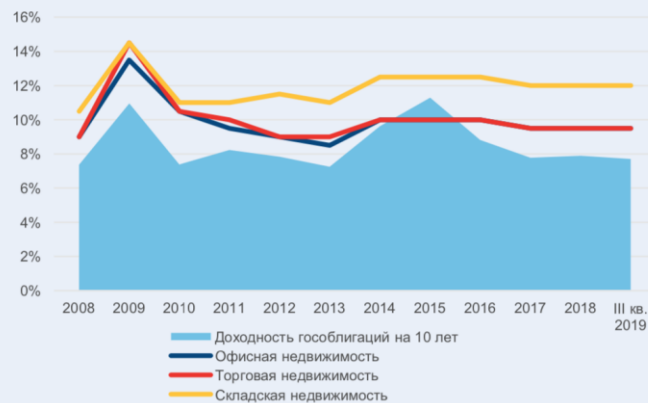
ГРАФИК 4:
 Динамика инфляции
 и ключевой ставки



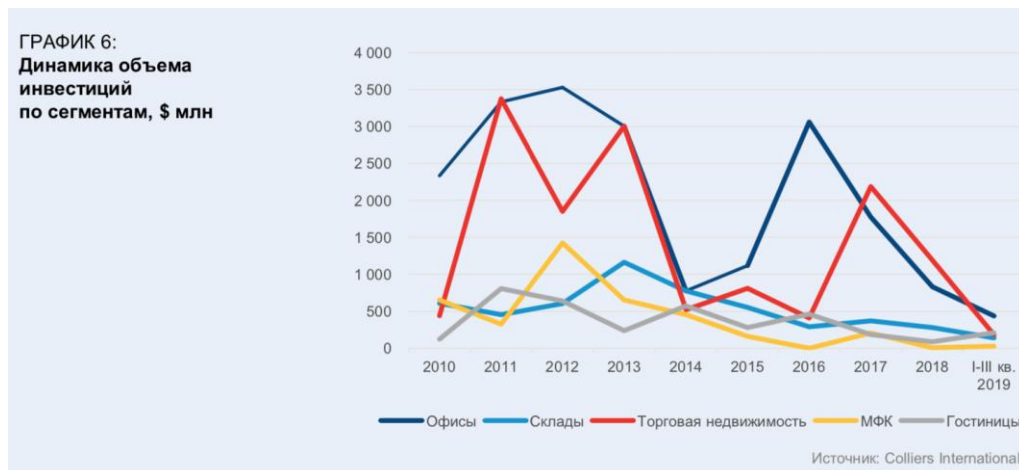
Источник: Oxford Economics, ЦБ РФ

Ставки капитализации в Москве сохранились на прежнем уровне: 9–10% для офисов и торговых центров, 11,5–12,5% — для складов.

ГРАФИК 5:
 Динамика ставок
 капитализации
 в Москве, «прайм»;
 значение доходности
 10-летних гособлигаций, %



Источник: Colliers International, ЦБ РФ



Распределение инвестиций

После затишья, наблюдавшегося на инвестиционном рынке в течение I полугодия 2019 г., III квартал продемонстрировал более высокую активность – более половины всего объема транзакций, закрытых за январь – сентябрь 2019 г., пришлось на последние три месяца анализируемого периода.

III квартал характеризовался увеличением среднего размера сделки – \$38млн, при этом около 70% транзакций пришлось на сделки чеком более \$20 млн. Среди крупных сделок, закрытых в III квартале 2019 г., можно отметить такие, как покупка ТРЦ «Речной» в Москве АО «Сбербанк Управление Активами», приобретение гостиничного комплекса Bridge Resort в Сочи холдинговой компанией «Синдика» и продажа «Ростелекомом» комплекса зданий «Центральный телеграф» площадью 38 000 м².

По итогам трех кварталов лидирующую долю в объеме закрытых сделок занимает офисный сегмент – 46,3% или \$437,6 млн; гостиничный сегмент занял второе место – на него пришлось \$211,1 млн или 21% объема инвестиций. Замыкает тройку торговый сегмент – за январь – сентябрь на него пришлось \$181,3 млн или 18,1%.

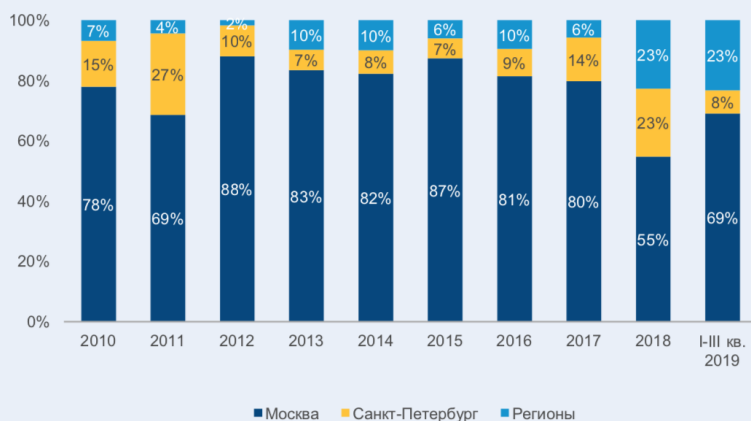
Российский капитал сохраняет доминирующее положение на рынке по итогам января – сентября 2019 г., однако в последние три месяца анализируемого периода мы наблюдали небольшое увеличение иностранной активности. Так, в III квартале доля иностранных инвестиций составила 25% против 13% за I полугодие.

Традиционно основная инвестиционная активность была сосредоточена в Московском регионе – на него пришлось 69% от общего объема инвестиций за девять месяцев, или \$692 млн. На региональном рынке наибольший объем инвестиций пришелся на гостиничный сегмент – 62%, или \$145 млн.

ТАБЛИЦА 1:
Ключевые сделки I-III квартала 2019 г.

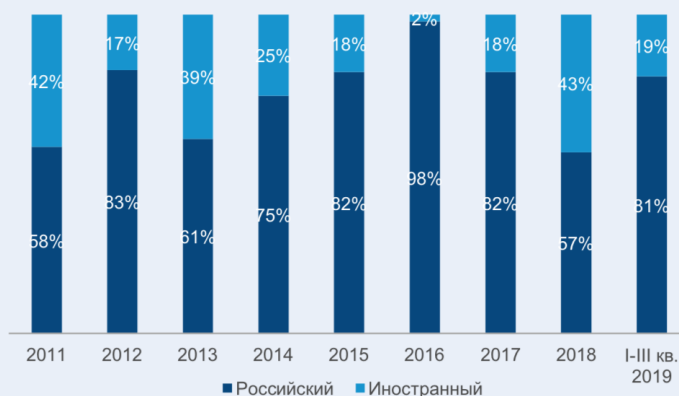
Город	Сегмент недвижимости	Название	Продавец	Покупатель
Москва	Торговый	ТРЦ «Речной»	Capital Group	АО «Сбербанк Управление Активами»
Сочи	Гостиничный	Bridge Resort	Альфа Групп	Синдика
Москва	Офисный	Акварин III	AFI Development	Банковская структура
Москва	Гостиничный	Тверская Люкс	Сафмар Групп	IHI Plc (Corinthia Hotels Group)
Владивосток	Гостиничный	Гостиничные комплексы «Hyatt Владивосток»	-	Парк-отель «Бурдугуз»
Москва	Офисный	«Центральный телеграф»	«Ростелеком»	ООО «Центральный телеграф»

ГРАФИК 7:
Распределение инвестиций
по регионам, %



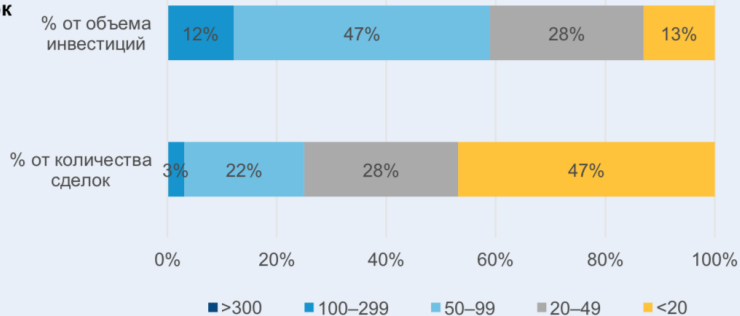
Источник: Colliers International

ГРАФИК 8:
Доля иностранных
инвесторов в общем
объеме инвестиций, %



Источник: Colliers International

ГРАФИК 9:
Распределение инвестиций
по количеству и объему сделок
в I-III кварталах 2019 г., %



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

II полугодие 2019 г., по нашим оценкам, станет существенно активнее начала года. Ряд сделок, находившихся в работе уже на протяжении длительного периода, выходят на финальные стадии, что позволяет предполагать их завершение до конца этого года. На фоне улучшения основных показателей деятельности рынка коммерческой недвижимости (постепенный рост ставок, снижение уровня вакансии, рост заполняемости гостиниц), качественные премиальные активы становятся все более привлекательными для инвестирования.

Несмотря на признаки стагнации на макроэкономическом уровне, при стабильной национальной валюте и низкой инфляции рынок может предложить инвестору более высокие по сравнению с европейскими и мировыми аналогами показатели доходности на качественные объекты. Мы ожидаем роста числа сделок в торговом и офисном сегментах

к концу года, в то время как складской сегмент после прошлогодней смены собственников будет в этом периоде менее насыщен событиями. С точки зрения объема инвестиций большой вес будут иметь конечные пользователи, которые покупают объекты под себя.

До конца года ожидается закрытие ряда крупных сделок, в результате чего общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость может достигнуть уровня прошлого года – \$2 млрд.

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары⁶









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 17.10.2019)
Помещение свободного назначения (м ²)	42 236 руб.	- 37 266 руб. За м ²	

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



Таблица 3.1 Анализ актуальных предложений о продаже в Чебоксарах

	<p>Здание 1 036 м² за 53,89 млн. руб. Включая НДС 8983000 руб. · 52 025 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Московский, мкр. Университетский, улица Филиппа Лукина, 4А</p> <p>Отдельностоящее здание. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ Общая площадь объекта: 1037 кв.м Этажность: подвал +2 этажа + мезонин ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ Электрическая нагрузка на здание Водоснабжение Газ ОСОБЕННОСТИ</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>
	<p>Здание 344 м² за 9,9 млн. руб. УСН · 28 779 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, переулок Бабушкина, 2</p> <p>Здание 344 м2 и зем участок в собственности. 1 линия. Центр города.Продается. Выгодно! Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на реализацию 2-этажного нежилого здания и земельного участка. Адрес: Чувашия, г.</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>
	<p>Здание 550 м² за 10,5 млн. руб. Включая НДС 1750000 руб. · 19 091 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Московский, Юго-Западный бульвар, 16</p> <p>Магазин - отдельно стоящее здание с участком в г. Чебоксары, Юго-западный район продаю. Общая площадь 550 м2 (1-ый этаж - 281 м2, пристрой - 65 м2, подвал- 204 м2), земельный участок 643 м2, оборудование. Всё в собственности у юр. лица.</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>
	<p>Здание 1 020 м² за 14 млн. руб. УСН · 13 725 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Калининский, улица Айзмана, 49</p> <p>Отд стоящее здание 1020м2 и зем участок 1141 м2. 1 линия, остановка. Продается Выгодно! Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на реализацию отдельно стоящего 2-этажного нежилого здания с цоколем и мансардой</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>
	<p>Здание 686 м² за 16,5 млн. руб. УСН · 24 052 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Московский, мкр. Чапаевский, Промышленная улица, 7А</p> <p>ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! Продается имущественный комплекс с действующими арендаторами: 2-х этажное офисно-складское здание. Адрес объекта: г.Чебоксары, ЮЗР, ул.Промышленная, д.7 А. Описание и характеристика объекта: Общая площадь 2-х этажного</p>	<p>Показать те...</p>
	<p>Здание 834,4 м² за 29,5 млн. руб. УСН · 35 355 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Московский, улица Мичмана Павлова, 19А</p> <p>Продается здание с земельным участком на первой линии по ул.М.Павлова между Храмом Святой Татианы и Грязелечебницей. Продажа рассматривается единым лотом (3 отдельных свидетельства). В комплекс входят: - земельный участок 614 кв.м; - трехэтажное кирпичное</p>	<p>Показать те...</p>
	<p>Здание 923 м² за 30 млн. руб. Включая НДС 5000000 руб. · 32 503 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Рябинка, Хузангая улица, 40А</p> <p>Отдельно стоящее здание 923 м2, НЮР, 1 линия. Продажа Здание, бывший производственной цех, офисы.... Идеально под: ТЦ, супермаркет, образоват. Или мед учреждение и тд.... Причина реализации не профильная деятельность компании-собственника. 1</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>
	<p>Здание 2 400 м² за 37,1 млн. руб. УСН · 15 458 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Московский, мкр. Университетский, улица Мичмана Павлова, 41В</p> <p>ОЧЕНЬ ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! ПРОДАЁТСЯ имущественный комплекс офисные, торговые и складские помещения с арендаторами (4 этажа), с парковочными местами в многоуровневом гаражном комплексе. АДРЕС: г.Чебоксары, ул.Мичмана Павлова, д.41 "В"</p>	<p>Показать те...</p>

	<p>Здание 817,8 м² за 55 млн. руб. УСН · 67 254 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Московский, Гражданская улица, поз1</p> <p>ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! ПРОДАЕТСЯ НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ с Заключенным долгосрочным договором аренды! 1-о этажное здание свободного назначения на первой линии в одном из развитых районов г.Чебоксары Юго-западный район. Адрес объекта:</p>	<p>Показать те...</p> <p>+7 919 138-... ♥ В избранное ▲ Пожаловаться</p> <p>6 часов назад</p>
	<p>Здание 1 300 м² за 55 млн. руб. УСН · 42 308 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Южный, улица Ашмарина, 48А</p> <p>Предлагаю вашему вниманию, покупку отдельно стоящего, двухэтажного здания, общей площадью 1300 кв.м. Объект находится на остановке общественного транспорта города Чебоксары. Рядом расположен ЮЖНЫЙ РЫНОК. Здание с</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p> <p>+7 999 756-... ♥ В избранное ▲ Пожаловаться</p> <p>четыре дня назад</p>
	<p>Здание 1 639 м² за 65 млн. руб. Включая НДС 10833333 руб. · 39 658 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, улица Карла Маркса, 52Б</p> <p>Продается здание 3-этажа, в центре города Чебоксары ул. К. Маркса д. 52, нежилые помещения многоцелевого назначения 1639 кв. м., на земельном участке 12-соток, готовый бизнес (сдается в аренду). Фундамент здания позволяет поднять еще несколько</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p> <p>+7 919 138-... ♥ В избранное ▲ Пожаловаться</p> <p>шесть дней назад</p>
	<p>Здание 4 895 м² за 150 млн. руб. Включая НДС 25000000 руб. · 30 644 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Московский, Московский проспект, 38к3</p> <p>Современное здание торгового центра в центральной части города на первой линии. Общая площадь четырех этажей, в т.ч. эксплуатируемый подвал- 4895 кв.м. Сдано в эксплуатацию в 2008 г. Назначение: нежилое здание культурно торгового центра.</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p> <p>+7 927 667-... ♥ В избранное ▲ Пожаловаться</p> <p>неделю назад</p>
	<p>Здание 2 817,9 м² за 65 млн. руб. Включая НДС 10833333 руб. · 23 067 руб. за м²</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Олимпийский, улица Юрия Гагарина, 20</p> <p>Здание АБК Снижение стоимости Этажность: 5 Общая площадь 2 817,9 кв.м. Право аренды земельного участка из земель населенных пунктов, общей площадью 2302 кв.м. Действие по продаже ограничено сроками Звоните и пишите прямо сейчас!</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p> <p>+7 927 024-... ♥ В избранное ▲ Пожаловаться</p> <p>неделю назад</p>

Минимальное значение, руб/кв.м	16 470
Максимальное значение, руб/кв.м	80 705
Среднее значение, руб/кв.м	36 100

Таблица 3.2 Анализ актуальных предложений об аренде в Чебоксарах

	<p>Офис 12,5 м² за 2 500 руб./мес. УСН · 2 400 руб. за м² в год</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Хузангая, проспект 9-й Пятилетки, 19/37</p> <p>ВНИМАНИЕ! Стоимость указана за юридический адрес. Договор аренды соответствует всем требованиям банков и проверяющих органов. Мы предоставляем для Вас почтовый ящик, который ежедневно проверяет наш сотрудник. В случае получения</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p> <p>+7 919 973-... ♥ В избранное ▲ Пожаловаться</p> <p>2 недели назад</p>
	<p>Офис 17,1 м² за 5 643 руб./мес. Включая НДС 941 руб. · 3 960 руб. за м² в год</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, проспект Ленина, 38к2</p> <p>Сдам помещение в аренду на длительный срок в центре Чебоксар, по проспекту Ленина, дом 38/2, площадью 17,1 кв.м, на цокольном этаже, после ремонта с мебелью, три рабочих стола, стулья, шкаф, тумбочки. Оплата ежемесячно по 5650 руб, в том</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p> <p>+7 919 670-... ♥ В избранное ▲ Пожаловаться</p> <p>неделю назад</p>

Отчет № 1720/19 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Куца Ефремова, д. 3:

	<p>Своб. назнач. 88,5 м² за 26 550 руб./мес. УСН · 3 600 руб. за м² в год</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Лакреевский, улица Строителей, 3</p> <p>Помещение под офис/ведение бизнеса. Центр. Аренда Агентство на Ярославской заключило договор с собственником сдачу в аренду 88,5 кв.м. на 1 этаже жилого дома. Адрес: г. Чебоксары, ул. Строителей, д.3. Отличный рекламный фасад. Возможность</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>	<p>+7 919 670-... В избранное Пожаловаться месяц назад</p>
	<p>Офис 52 м² за 31 096 руб./мес. Включая НДС 5148 руб. · 7 176 руб. за м² в год</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Карла Маркса, Ленинградская улица, 36</p> <p>Сдаю офис 52 кв.м. 25 900 руб./мес.</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>	<p>+7 919 138-... В избранное Пожаловаться неделю назад</p>
	<p>Своб. назнач. 141 м² за 50 055 руб./мес. УСН · 4 260 руб. за м² в год</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, Хевешская улица, 34</p> <p>Помещение по ул Хевешская 34, 1 линия. Инд вход. Корид-каб система. Аренда от собственника. Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на сдачу в аренду помещения: г. Чебоксары, ул. Хевешская, д. 34. Рядом новый автовокзал, ТРЦ</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>	<p>+7 919 670-... В избранное Пожаловаться месяц назад</p>
	<p>Своб. назнач. 157 м² за 54 950 руб./мес. УСН · 4 200 руб. за м² в год</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, Пристанционная улица, 7</p> <p>1 линия, 157 м2, огромный трафик авто. Суперместо. Отдельный вход. Под автозапчасти, стройматериал, др. торговлю, шоу рум, представительство. Аренда от собственника. Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на сдачу</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>	<p>+7 919 670-... В избранное Пожаловаться месяц назад</p>
	<p>Своб. назнач. от 50 м² до 600 м² от 7 500 руб./мес. Включая НДС 15000 руб. · 1 800 руб. за м² в год</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Олимпийский, улица Юрия Гагарина, 20А</p> <p>Сдаются в аренду помещения свободного назначения. 5-й этаж. Общая площадь 600 кв.м. 1 входная группа, эвакуационный выход во двор. Высота потолков - 3,5 м. Здание расположено в микрорайоне жилой застройки, активный пешеходный и</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>	<p>+7 917 064-... В избранное Пожаловаться 4 месяца назад</p>
	<p>Своб. назнач. 350 м² за 91 000 руб./мес. УСН · 3 120 руб. за м² в год</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Лакреевский, улица Федора Гладкова, 34</p> <p>Помещение 350 м2 под любой вид деятельности. Парковка, новый мкр, Аренда от собственника на долгий срок. Агентство на Ярославской заключило договор с собственником на сдачу в аренду помещения свободного назначения: Чебоксары, ул.</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>	<p>+7 987 760-... В избранное Пожаловаться месяц назад</p>
	<p>Своб. назнач. 395 м² за 150 100 руб./мес. УСН · 4 560 руб. за м² в год</p> <p>Чебоксары Чувашская Республика, Чебоксары, р-н Ленинский, улица Чапаева, 4</p> <p>Помещение свободного назначения 395 м2 под любой вид деятельности. 1 этаж. Проезжая часть. Центр города. Аренда. Агентство заключило договор с собственником на сдачу в аренду встроенно-пристроенного помещения в многоэтажный жилой дом по</p>	<p>Показать те... Написать сообщение</p>	<p>+7 919 670-... В избранное Пожаловаться месяц назад</p>

Минимальное значение, руб./кв.м/год	1 800
Максимальное значение, руб./кв.м/год	7 176
Среднее значение, руб./кв.м/год	4 389

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 Оренбургской области, 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.

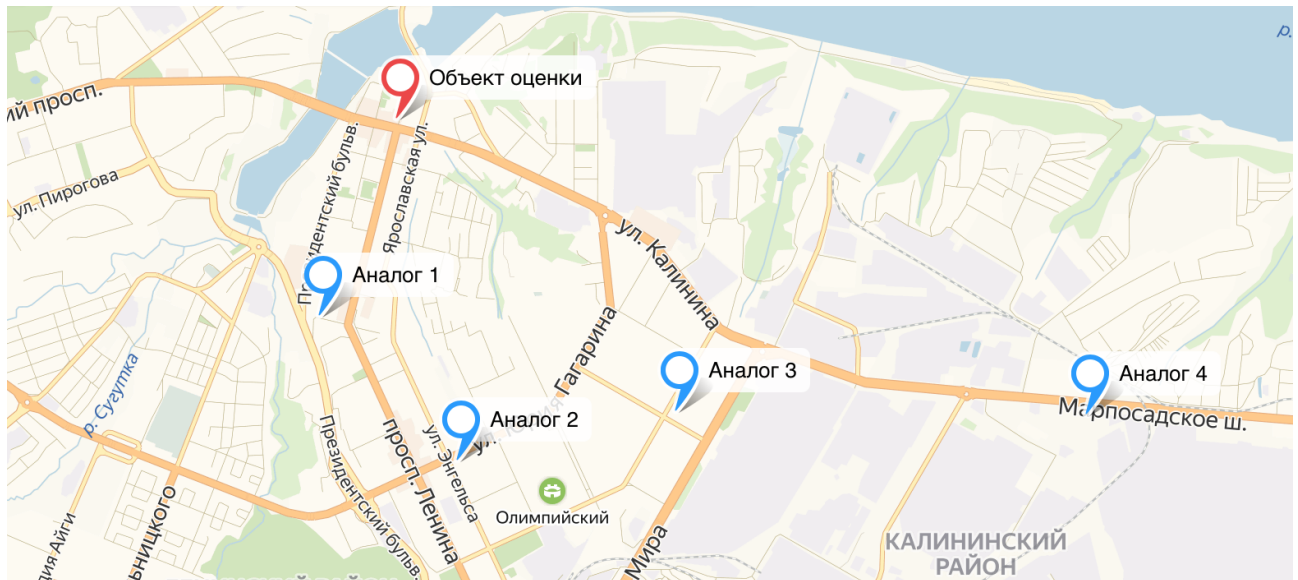
Таблица 6.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		https://cheboksary.ci an.ru/sale/commercial/153515183/	https://cheboksary.ci an.ru/sale/commercial/205548116/	https://chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2130_kv_m_chuvashiya_cheboksary_chuvashskaya_republika_cheboksary_ulica_50_let_oktyabrya_20a_6819640327/	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4000_m_1821802243
Телефон		+7 919 138-16-11	+7 927 024-63-54	+7 (987) 676-26-06	8 (987) 674-35-21
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ коммерческого назначения
Местоположение	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 52Б	Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Юрия Гагарина, 20	г. Чебоксары, ул. 50 лет Октября, 20	Чебоксары, Марпосадское ш., 14
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление	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	1 635,00	2 817,90	2 130,00	4 000,00
Права на земельный участок	право аренды	право собственности	право аренды	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	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	Стандартная отделка, ремонт не требуется
Цена предложения с НДС, рублей с учетом прав на земельный участок		65 000 000	65 000 000	55 500 000	115 000 000
Цена предложения за 1 кв.м. с НДС, рублей с учетом прав на земельный участок		39 755	23 067	26 056	28 750

6.2. Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 6.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		65 000 000	65 000 000	55 500 000	115 000 000
Общая площадь	кв.м	2 510,5	1 635,0	2 817,9	2 130,0	4 000,0
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб.		65 000 000	65 000 000	55 500 000	115 000 000
2. Цена 1 кв.м общей площади	руб./кв.м		39 755,35	23 066,82	26 056,34	28 750,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,90%	-10,90%	-10,90%	-10,90%
Скорректированная цена	руб./кв.м		35 422,02	20 552,54	23 216,20	25 616,25
<i>Переданные имущественные права</i>		Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		35 422,02	20 552,54	23 216,20	25 616,25
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		35 422,02	20 552,54	23 216,20	25 616,25
<i>Местоположение</i>		г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 52Б	Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Юрия Гагарина, 20	г. Чебоксары, ул. 50 лет Октября, 20	Чебоксары, Марпосадское ш., 14
		Ленинский	Ленинский	Ленинский	Калининский	Калининский
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		35 422,02	20 552,54	23 216,20	25 616,25
<i>Площадь объекта</i>		2510,5	1 635,0	2 817,9	2 130,0	4 000,0
Корректировка	%		-5,38%	1,51%	-2,10%	6,20%
Скорректированная цена	руб./кв.м		33 516,32	20 862,88	22 728,66	27 204,46
<i>Состояние объекта</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		33 516,32	20 862,88	22 728,66	27 204,46
<i>Права на земельный участок</i>		право аренды	право собственности	право аренды	право собственности	право собственности
Корректировка	%		-15,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		28 488,87	20 862,88	19 319,36	23 123,79
<i>Тип помещения</i>		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		28 488,87	20 862,88	19 319,36	23 123,79
<i>Состояние внутренней отделки</i>		Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка на отделку	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		28 488,87	20 862,88	19 319,36	23 123,79
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		28 488,87	20 862,88	19 319,36	23 123,79
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			16,28%	12,41%	13,00%	17,10%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			6,142506143	8,058017728	7,692307692	5,847953216
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			22,14%	29,05%	27,73%	21,08%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./кв.м		22 599,86			
Стоимость, руб. включая НДС с учетом прав землепользования	руб.		56 736 949			
Стоимость земельного участка, руб.	руб.		2 301 464			
Стоимость здания, руб. включая НДС	руб.		54 435 485			



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 данных» СРД №24, май 2019, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2019. Скидки на торг при продаже объектов офисного назначения в средних городах в мае 2019 г. составляет 10,9%.

Таблица 6.3



СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4,5 (4,5)	7,9 (8)	3,5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3,5 (4)	7,9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

Значение корректировки на уторговывание для продажи офисных площадей, учитывая местоположение и большую площадь объекта, принимается на уровне значения 10,9%.

Дата продажи/выставления на торги

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

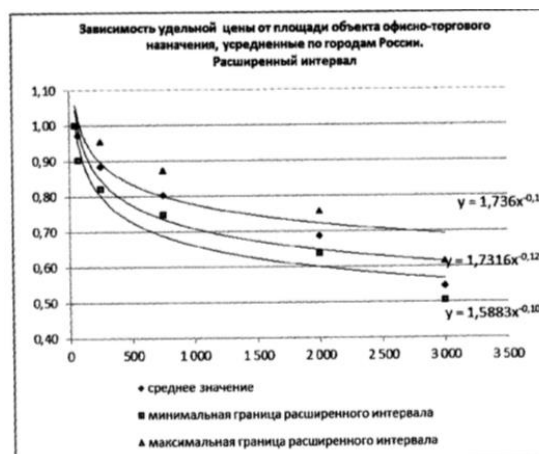
Местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в Ленинском и Калининском районах 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	Объект-аналог № 4
Общая площадь, м ²	2 510,5	1 635	2 818	2 130	4 000
Корректирующий коэффициент	0,6308	0,6667	0,6214	0,6443	0,5940
Корректировка на общую площадь, округленно, %	-	-5,38%	1,51%	-2,10%	6,20%

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 № 1,3,4 оформлены на правах собственности, а объекта-аналога №2 – на правах аренды.

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 аналогов 1,3,4.

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%):**

54 435 485

**(Пятьдесят четыре миллиона четыреста тридцать пять тысяч четыреста восемьдесят пять)
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 Куца Ефремова, д.3	г. Чебоксары, Пристанционная д.3	Чебоксары, Калининский район р-н Ленинский, Автозаправочный проезд	Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1
Передаваемые права	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения/ актуальность объявления	октябрь 2019	октябрь 2019	октябрь 2019	октябрь 2019
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	60	49	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	На участке	По границе участка свет, вода, канализация	Все коммуникации по границе участка
Стоимость, руб.		12 500 000	9 900 000	6 500 000
Стоимость, руб./сотка		208 333	202 040,82	166 666,67
Источник информации	-	https://chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_60_kv_m_ploschadyu_60_sotok_chuvashskaya_respublika_cheboksary_leninskiy_rayon_6816655397/	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot_promnaznacheniya_1510229142	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	Тверская обл., г. Кувшиново, ул. Красногвардейская д. 14	г. Чебоксары, Пристанционная д.3	Чебоксары, Калининский район р-н Ленинский, Автозаправочный проезд	Чебоксары, р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд, проезд Машиностроителей, 1
Цена продажи		12 500 000	9 900 000	6 500 000
Общая площадь, соток	15,08	60	49	39
Местоположение				
2. Цена 100 м2 общей площади		208 333	202 041	166 667
Корректировка на торг продавца и покупателя		-12,30%	-12,30%	-12,30%
Скорректированная цена		182 708,04	177 189,96	146 166,96
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		182 708,04	177 189,96	146 166,96
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		182 708,04	177 189,96	146 166,96
Корректировка на вид права		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена		155 301,83	150 611,47	124 241,92
Корректировка на площадь		18,19%	15,33%	12,18%
Скорректированная цена		183 551,23	173 700,21	139 374,59
Корректировка на наличие или близость инженерных сетей		-32%	0%	0%
Скорректированная цена		124 814,84	173 700,21	139 374,59
Корректировка на наличие или отсутствие ж/д ветки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		124 814,84	173 700,21	139 374,59
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)		77,49%	42,63%	39,48%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,29	2,35	2,53
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		20,91%	38,09%	41,00%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		149 405		
Стоимость земельного участка, руб., в том числе:		2 253 027		
Право аренды земельного участка кадастровый номер 21:01:020101:0094		1 954 217		
Право аренды земельного участка кадастровый номер 21:01:020101:0095		298 810		

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 данных» СРД №24, май 2019, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2019. Скидки на торг при продаже земельных участков в средних городах в мае 2019 г. составляет 12,3%.



СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4,5 (4,5)	7,9 (8)	3,5 (4)	7,10 (8,5)	5,6 (5,5)	9,11 (10)	6,8 (7)	10,13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5,6 (5,5)	7,9 (8)	4,5 (4,5)	7,9 (8)	4,7 (5,5)	8,10 (9)	6,8 (7)	10,12 (11)	12,13 (12,5)
Краснодар	3,4 (3,5)	6,9 (7,5)	4,6 (5)	8,10 (9)	4,6 (5)	8,12 (10)	5,6 (5,5)	9,12 (10,5)	10,12 (11)
Москва	4,5 (4,5)	5,8 (6,5)	5,9 (7)	8,10 (9)	6,8 (7)	9,12 (10,5)	6,8 (7)	10,12 (11)	10,12 (11)
Новосибирск	4,6 (5)	7,10 (8,5)	5,7 (6)	9,11 (10)	5,7 (6)	9,12 (10,5)	6,7 (6,5)	10,12 (11)	10,12 (11)
Ростов-на-Дону	4,6 (5)	7,9 (8)	5,6 (5,5)	10,12 (11)	4,7 (5,5)	10,12 (11)	6,8 (7)	10,13 (11,5)	10,15 (12,5)
С.-Петербург	3,5 (4)	7,9 (8)	5,7 (6)	9,11 (10)	5,7 (6)	9,10 (9,5)	6,8 (7)	10,12 (11)	10,12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3,6 (4,5)	8,9 (8,5)	5,7 (6)	10,11 (10,5)	5,7 (6)	8,10 (9)	7,8 (7,5)	11,13 (12)	10,13 (11,5)
Омск	5,6 (5,5)	7,9 (8)	5,8 (6,5)	10,12 (11)	5,7 (6)	9,12 (10,5)	6,9 (7,5)	10,12 (11)	12,14 (13)
Севастополь	7,9 (8)	10,13 (11,5)	-	12,15 (13,5)	-	13,14 (13,5)	-	10,15 (12,5)	12,14 (13)
Ставрополь	5,7 (6)	9,11 (10)	5,7 (6)	8,11 (9,5)	6,8 (7)	9,12 (10,5)	7,8 (7,5)	10,13 (11,5)	10,14 (12)
Тамбов	5,6 (5,5)	8,10 (9)	6,8 (7)	9,12 (10,5)	7,9 (8)	11,12 (11,5)	8,9 (8,5)	9,12 (10,5)	12,14 (13)
Тверь	4,6 (5)	7,9 (8)	6,8 (7)	10,12 (11)	5,8 (6,5)	9,12 (10,5)	6,9 (7,5)	10,13 (11,5)	10,13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5,7 (6,5)	9,12 (10,5)	5,8 (6,5)	10,14 (12)	6,8 (7)	10,12 (11)	6,10 (8)	12,14 (13)	11,15 (13)

Корректировка на уторговывание для продажи земельных участков, учитывая активность рынка земель коммерческого назначения, а также местоположение, принимается на уровне значения 12,3%.

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 Ленинском и Калининском районах г. Чебоксары возле крупных магистралей. Корректировка не требуется.

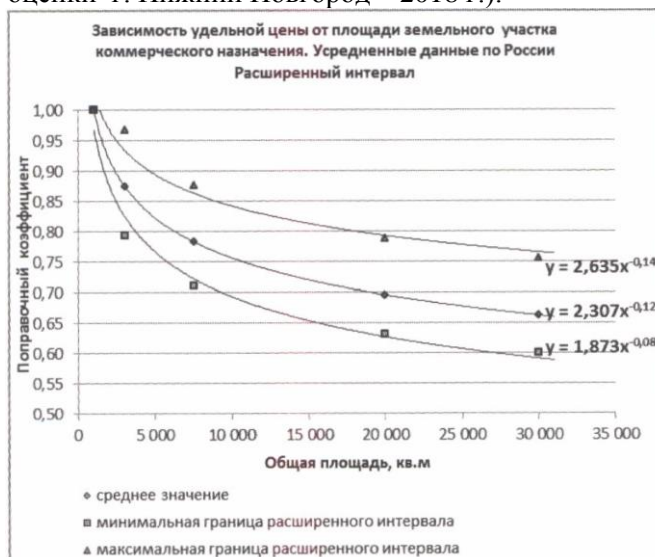
Корректировка на назначение земельных участков

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	60	49	39
Корректирующий коэффициент	1,66135	1,40570	1,44057	1,48091
Корректировка на общую площадь, %		18,19%	15,33%	12,18%

Корректировка на наличие коммуникаций

Земельный участок объекта оценки рассчитывается как условно свободен. У объекта-аналога №1 все коммуникации находятся на участке, у объектов-аналогов №№2,3 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

Под офисно-торговую застройку	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%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
	Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
	Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
	Г, В, К, Т, Комм	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%

Корректировка на наличие коммуникаций для объекта-аналога №1 составит -32%

Заключение о справедливой стоимости земельного участка

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

2 253 027

(Два миллиона двести пятьдесят три тысячи двадцать семь) 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	1 954 217
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	298 810
Итого:	2 253 027

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 состоянии⁷ 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;

⁷ Необходимость проведения текущего косметического ремонта учтена при расчете арендной ставки.

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

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

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

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

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

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

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

7.1. Формирование денежного потока

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

Определение доходной части

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

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

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами,

управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

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

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

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

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

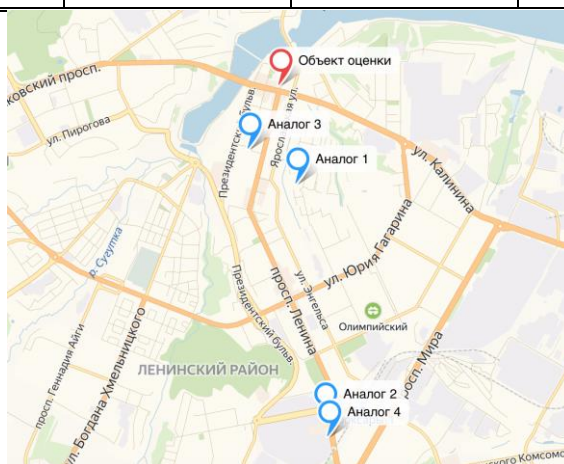
Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

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

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды

Таблица 7.1 .

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/211855102/	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnogo_pomescheniya_v_tsentre_132_m_1076461076	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_138.9_m_541970109	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_360_m_1034670371
Контакты продавца		+7 960 309-22-62	+7 903 358-21-00	(967) 470-28-90	+7 905 944-82-02
Адрес месторасположения	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чебоксары, ул. Николая Смирнова, 7	Чебоксары, пр-т Ивана Яковлева, 3	Чебоксары, Ленинградская 36	Чебоксары, пр-т Ивана Яковлева, 5
Дата предложения/актуальность объявления	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.	Октябрь 2019 г.
Переданные имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Общая площадь, в т.ч.	2 510,5	188,4	132,0	138,9	360,0
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	-	64 998	52 800	48 615	126 000
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	345	400	350	350



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		64 998	52 800	48 615	126 000
Общая площадь	м2	2 510,5	188,4	132	139	360
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб. в месяц		64 998	52 800	48 615	126 000
2. Арендная ставка	руб./м2в месяц		345,00	400,00	349,75	350,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-6,70%	-6,70%	-6,70%	-6,70%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2в месяц		321,89	373,20	326,32	326,55
<i>Переданные имущественные права</i>		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		321,89	373,20	326,32	326,55
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		321,89	373,20	326,32	326,55
Местоположение		г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чебоксары, ул. Николая Смирнова, 7	Чебоксары, пр-т Ивана Яковлева, 3	Чебоксары, Ленинградская 36	Чебоксары, пр- т Ивана Яковлева, 5
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		321,89	373,20	326,32	326,55
Площадь объекта		Сдается блоками	188,4	132	139	360
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		321,89	373,20	326,32	326,55
Состояние объекта		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		321,89	373,20	326,32	326,55
<i>Прочие корректировки</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		321,89	373,20	326,32	326,55
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./м2 в месяц		321,89	373,20	326,32	326,55
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			6,70%	6,70%	6,70%	6,70%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			14,92537313	14,92537313	14,92537313	14,92537313
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади	руб./м2 в месяц		336,99			

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 данных» СРД №24, май 2019, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2019. Скидки на торг при аренде объектов офисного назначения в средних городах в мае 2019 г. составляет 6,7%.



СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

Значение корректировки на уторговывание для аренды офисных площадей в средних городах принимается на уровне значения 6,7%.

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.

Полученные данные были использованы при расчете корректировки на расположение помещений в здании (этажность).

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.

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

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

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

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

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

Величина недозагрузки была определена на основании справочника оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018 г., для расчетов использовано среднее значение интервала на уровне 12,1%, исходя из местоположения и площади объекта.

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

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

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.).

На основании справочника оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018 г. для офисно-торговых объектов уровень операционных расходов находится в диапазоне от 17% до 18,8% от потенциального валового дохода.

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

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 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода.» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2018 г., для расчетов использовано среднее значение интервала на уровне 11,5%.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

7.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.2

Параметры	Единица измерения	Расчетная формула	Значения
Общая площадь	кв. м	S	2 510,5
Ставка арендной платы, руб., с учетом НДС	руб./кв. м	АП	4 044
ПВД	руб.	ПВД=АП*S	10 152 462
Потери от недозагрузки	руб.	Кз	1 228 448
ДВД	руб.	ДВДi=ПВД*Кз	8 924 014
Операционные расходы	руб.	ОР	1 817 291
ЧОД	руб.	ЧОД=ПВД-ОР	7 106 723
Коэффициент капитализации	%	R	11,500%
Итоговая стоимость объекта оценки, с учетом НДС с учетом прав землепользования	руб.	C=ЧОД/R	61 797 591
стоимость ЗУ, руб.	руб.		2 253 027
Стоимость здания, руб. включая НДС без учета прав землепользования	руб.		59 544 564

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

59 544 564

(Пятьдесят девять миллионов пятьсот сорок четыре тысячи пятьсот шестьдесят четыре) 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 результаты⁹

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	54 483 922	59 544 564	не применялся
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	1 954 217	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	298 810	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.

⁹ с учетом НДС

Отчет № 1720/19 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3:

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	54 483 922	59 544 564	57 014 243
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	1 954 217	не применялся	1 954 217
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	298 810	не применялся	298 810

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	57 014 243	47 511 869,17	9 502 373,83
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094	1 954 217	1 628 514,17	325 702,83
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095	298 810	249 008,33	49 801,67
Итого:	59 267 270,00	49 389 391,67	9 877 878,33

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 50 377 180 руб. до 68 157 361 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.apartment.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Knight Frank Research, RRG (Russian Research Group) и др.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость для бизнеса», «Столичная недвижимость», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Электронный справочник оценщика // портал «Оценщики и Эксперты» – ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook.
- Статьи на информационных порталах www.appraiser.ru, www.valnet.ru, www.labrate.ru и др.

Перечень использованных при проведении оценки данных

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

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

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

Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты-аналоги

Аналоги, использованные в сравнительном подходе для целей определения стоимости здания

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Здание, 1 639 м²" (Building, 1 639 m²). The address is "Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 52Б". The price is listed as 65 000 000 ₹. The listing includes a large photo of the building, a smaller photo gallery, and a detailed description. The description states that the building is a 3-story commercial building in the center of Cheboksary, with a ready-made business plan and a parking lot. The listing also features contact information for the agent, Evgeniy Vladimirovich, and a phone number: +7 919 138-16-11.

Продаю здание 1639м² ул. Карла Маркса, 52Б, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Ленинский - база ЦИАН, объявление 153515183

22 окт, 10:49 330 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 1 639 м²
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Карла Маркса, 52Б На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

3 фото

1 639 м² **3 этажа**
Площадь Этажность

Продается здание 3-этажа, в центре города Чебоксары ул. К. Маркса д. 52, нежилые помещения многоцелевого назначения 1639 кв. м., на земельном участке 12-соток, готовый бизнес (сдается в аренду). Фундамент здания позволяет поднять еще несколько этажей (увеличения площади), своя парковка, участок огорожен кованым забором, пропускной режим, высокий пешеходный и транспортный трафик (проходимости, здание ремонта не требует, находится на эксплуатации "Деловой центр". Собственность (земля, здание).

Отзыв о сайте Узнайте больше

65 000 000 ₹
39 659 ₹ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
АгрокредитЪ
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 65 объектов

+7 919 138-16-11

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Евгений Владимирович
Нет отзывов

Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Здание, 2 817,9 м²" (Building, 2 817.9 m²). The address is "Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Олимпийский, ул. Юрия Гагарина, 20". The price is listed as 65 000 000 ₹. The listing includes a large photo of the building, a smaller photo gallery, and a detailed description. The description states that the building is a 5-story commercial building in the center of Cheboksary, with a ready-made business plan and a parking lot. The listing also features contact information for the agent and a phone number: +7 927 024-63-54.

Продаю здание 2817.9м² ул. Юрия Гагарина, 20, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Ленинский, мкр. Олимпийский - база ЦИАН, объявление 205548116

17 окт, 20:38 97 просмотров, 4 за сегодня

Здание, 2 817,9 м²
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Олимпийский, ул. Юрия Гагарина, 20 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

16 фото

2 817,9 м² **5 этажей**
Площадь Этажность

Здание АБК
Снижение стоимости
Этажность: 5
Общая площадь: 2 817,9 кв.м.
Право аренды земельного участка из земель населенных пунктов, общей площадью 2302 кв.м.
Действие по продаже ограничено сроками
Звоните и пишите прямо сейчас!

Отзыв о сайте

65 000 000 ₹
23 067 ₹ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 25977147

+7 927 024-63-54

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

Написать сообщение

Аналог №3

chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_2130_kv_m

Помещение свободного назначения, 2130 м², купить за 55500000 руб, Чебоксары, улица 50 лет Октября, 20А | Move.Ru

Продам помещение свободного назначения, 2130 м², Чебоксары, улица 50 лет Октября, 20А


55 500 000 ₽ цена за м² 26 056 ₽

г. Чебоксары ул. 50 лет Октября д. 20
Физикол МГУТУ, 143 м

Добавить в избранное

20 марта 316 (+3 за сегодня) Обновлено 24 октября

Пожаловаться Заметка Печать PDF




Михаил Викторович
+7 (987) 676-26-06
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передвигайте датчик только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление



La Redoute

Показать меню

ПСН в продажу

Цена:	55 500 000 ₽	Общая площадь:	2130 м²
Цена за м²:	26 056 ₽	Дата публикации:	20 марта
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	24 октября
Тип объекта:	псн	ID:	681-964-032-7
Тип объявления:	вторичка		

Информация о доме

Адрес:	Чувашия, Чувашская Республика, - г. Чебоксары, ул. 50 лет Октября, Дом 20
Управляющая компания:	ООО "УК "Текстильщик"
Год постройки:	1970
Количество подъездов:	2
Количество этажей:	5
Тип дома:	Многоквартирный дом
Тип фундамента:	Ленточный
Тип перекрытия:	Железобетонные

Описание

Продаем 3-х этажное, отдельно стоящее здание торговый дом «Арарат», по ул. 50 лет октября 207А. Каждый этаж по 500 кв.м., площадь 500 кв.м., на 4 этаже административные площади 120 кв.м., 1 линия, все подъездные пути, парковка, свои газовая котельная, лифт. Земельный участок на котором расположено здание 20 соток, находится в собственности. Полностью сделан ремонт, на данный момент площади сдаются в аренду, при желании можно оставить прежних арендаторов, или "заехать" самим. Возможен торг, варианты обмена.

реклама

Здания в продаже в центре Москвы

Помещения с арендаторами от 20 млн!

Земля пром назначения

Промземля в Раменском

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD 63.85 ₽ -0.22 ₽

EUR 70.72 ₽ -0.4 ₽

BITCOIN

BTC 582658 ₽ 25731 ₽


Аналог №4

www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_neдвижимost/pomeschenie_svyozh... Помещение свободного назначения, 4000 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Помещение свободного назначения, 4000 м²

115 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 23 октября в 13:12



8 987 674-35-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Собственник
Агентство
На Avito с мая 2013
Завершено 13 объявлений

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

№ 1821802243, 276 (+24)

Площадь: 4000 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, Марпосадское ш., 14
р-н Калининский [Показать карту](#)

Сообщения

Новый современный Торгово офисный центр категория А , с прилегающей территорией , паркинг,асфальтированная площадка ,все коммуникации имеются . Система пожаротушения и сигнализация ,видеонаблюдение Земля в собственности 5906м2. готовый арендный бизнес. Сильнейший трафик. Торг . СДАЮ ТОРГОВЫЕ ПЛОЩАДИ В АРЕНДУ от 400 руб за м2

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

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Move.Ru website. The main title is "Продам землю промышленного назначения, 0.6 га, Чебоксары". The price is listed as 12 500 000 RUB, with a price per hectare of 20 833 333 RUB. The location is Cheboksary. The listing includes a large photo of an industrial plot with a building and a truck. To the right of the photo is a contact box for Nikita with a phone number +7 (903) 476-48-70. Below the photo are several smaller images of clothing items, likely from a partner store. At the bottom left, there is a table with technical details of the plot.

Продам землю промышленного назначения, 0.6 га, Чебоксары

12 500 000 RUB цена за га: 20 833 333 RUB

г. Чебоксары

28 января 287 (+1 за сегодня) Обновлено 24 октября

Никита
+7 (903) 476-48-70
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Продайте быстрее!

Премум размещение
Поднять объявление

Промышленного назначения в продажу			
Цена:	12 500 000 RUB	Общая площадь:	60 м²
Цена за га:	20 833 333 RUB	Площадь участка:	0.6 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	28 января
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	24 октября
Тип объявления:	вторичка	ID:	681-665-539-7

Описание

Продается участок промназначения (идеально подходит под строительство, стоянку, склад и т.д.) ВОЗМОЖНО СОВМЕСТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО!!! Все коммуникации есть Адрес Пристанционная д.3 (Базовый проезд) Огороженная территория Ранее располагалась транспортная компания Все вопросы по телефону Цена 12 500 000 Можно в аренду- 80 тыс. в месяц

Аналог №2

Участок 49 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Все объявления в Чебоксарах / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 49 сот. (промназначения)

9 990 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 14 октября в 07:39

Площадь: 49 сот.; Расстояние до города: в черте города

Чувашская Республика, Чебоксары, Калининский район
р-н Ленинский

Земельный участок промышленного назначения в г. Чебоксары. Доступные коммуникации: Электричество (согласовано мощность до 300 кВт); Холодная вода и канализация. Разрешенная площадь застройки производственным объектом до 2500 кв.м. Помощь с проектом на строительство, разрешениями и согласованиями.

8 987 739-47-80

Написать сообщение

Виктор
Частное лицо
На Avito с марта 2015

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1510229142, 1658 (+2)

Аренда производственных помещений
Акция! Помещения от 350 рублей/кв.м. СВАО, ЮЗАО, ЦАО. Рядом с метро. Звоните!
office-arendator.ru

Пожаловаться

Сообщения

Аналог №3

Продажа коммерческой земли 39сот. проезд Машиностроителей, 1, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Калининский, мкр. Кабельный проезд - база ЦИАН, объявление 208678225

23 окт, 09:01 | 40 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 39 сот.

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

1 На карте

В избранное | Поделиться | Добавить заметку | Пожаловаться

39 сот. Земли промышленности
Площадь Категория

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

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 927 667-02-07, +7 835 237-87-97

6 500 000 ₽

166 667 ₽ за сот.

Следить за изменением цены УСН

PRO
Дамел-Риалти
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 12 объектов

+7 927 667-02-07
+7 835 237-87-97

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

Написать сообщение

Отзыв о сайте

Аналоги, использованные в доходном подходе

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The main title is "Офис (В), 188,4 м²". The location is "ЖК «мкр. Благовещенский», поз.24, сдан" in Cheboksary, Chuvash Republic. The price is listed as "64 998 Р/мес.". The listing includes a large photo of the office interior, a gallery of 11 smaller photos, and a contact card for the agent with phone numbers +7 960 309-22-62 and +7 835 226-63-62. The listing is marked as "Платное" (paid).

Аренда офиса 188.4м² ул. Николая Смирнова, 7, Чебоксары, Чувашская респ., р-н Ленинский, мкр. Благовещенский - база ЦИАН, объявление 211855102

16 июл, 13:20 66 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 188,4 м²
в ЖК «мкр. Благовещенский», поз.24, сдан
Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, мкр. Благовещенский, ул. Николая Смирнова, 7 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться

64 998 Р/мес.
4 140 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ID 32135098
+7 960 309-22-62
+7 835 226-63-62
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

188,4 м² 1 из 9 **Свободно** В
Площадь Этаж Помещение Класс

Свежий ремонт, 4 просторных кабинета, ресепшен (вход с улицы), имеется дополнительный вход со двора, 2 сан.узла, кладовка, комната отдыха- кухня. Высокие потолки.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Отзыв о сайте

Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The main title is "Аренда офисного помещения в центре, 132 м²". The location is "Чувашская Республика, Чебоксары, пр-т Ивана Яковлева, 3 р-н Ленинский". The price is listed as "52 800 Р в месяц" with a deposit of "залог 52 800 Р, комиссия 528 Р". The listing includes a large photo of the office interior, a gallery of 11 smaller photos, and a contact card for the agent with phone number 8 903 358-21-00. The listing is marked as "Добавить в избранное" and "Добавить заметку".

Аренда офисного помещения в центре, 132 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Добавить в избранное Добавить заметку 14 октября в 14:06

52 800 Р в месяц
залог 52 800 Р, комиссия 528 Р

8 903 358-21-00
Написать сообщение

ПРОФИ
Агентство
На Avito с февраля 2015
Завершено 82 объявления

12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ирина
№ 1078461076, 6065 (+6)

Площадь: 132 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, пр-т Ивана Яковлева, 3
р-н Ленинский Показать карту

Сообщения

Свободно помещение в самом центре города на третьем этаже. Отличная отделка, собственный санузел. Высокие потолки. Формат самого современного офиса. Собственный котел. Кондиционер. Долгосрочная аренда.

Аналог №3

www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomesche...
Офисное помещение, 138.9 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito
Все объявления в Чебоксарах / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Офисное помещение В каталог Следующее →

Офисное помещение, 138.9 м²

48 615 Р в месяц
залог 48 615 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 21 октября в 18:34

8 967 470-28-90

Написать сообщение

НЕ АГЕНТСТВО
Агентство
На Avito с апреля 2012
Завершено 26 объявлений

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Любовь

№ 541970109, ☎ 8856 (+8)

Сообщения

Площадь: 138.9 м²

Ленинградская 36
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Сдаем офис в Многофункциональном центре по предоставлению Государственных и муниципальных услуг (МФЦ) по ул. Ленинградская, 36 на 3 этаже. кондиционер. Это один кабинет (Орел office) 138.9 кв.м, по 350 руб/кв.м.

Аналог №4

www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_nazn...
Свободного назначения 360 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Свободного назначения 360 м²

126 000 Р в месяц
без залога, комиссия 25 200 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 8 октября в 08:50

8 966 249-50-55

Написать сообщение

АН "Твой дом"
Агентство
На Avito с октября 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Марина

№ 1034670371, ☎ 4327 (+4)

Сообщения

Площадь: 360 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, пр-т Ивана Яковлева, 5
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Сдается в долгосрочную аренду помещение свободного назначения на первой линии. Помещение типа "орел спазе" с отдельной входной группой, гардеробной, кабинетами руководителей. Расположено на первом этаже. Высокая ценность помещения в удобном расположении - первая линия, высокий пешеходный трафик, остановки общественного транспорта, железнодорожный и автовокзалы. Возможны каникулы по оплате на время ремонта!

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

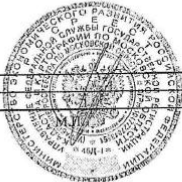
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 2	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
4 октября 2018г.	
Кадастровый номер:	21:01:020101:1105
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание", данные о которых устанавливаются 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	Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 04.10.2018 18:05:25
	номер государственной регистрации: 21:01:020101:1105-21/051/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.07.2016 по 01.03.2031 с 05.07.2016 по 01.03.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 26.05.2016 за №3156, Выдан 28.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 13.09.2018 за №3156-6, № 6, Выдан 15.08.2018



ЕФРЕМОВА С. А.

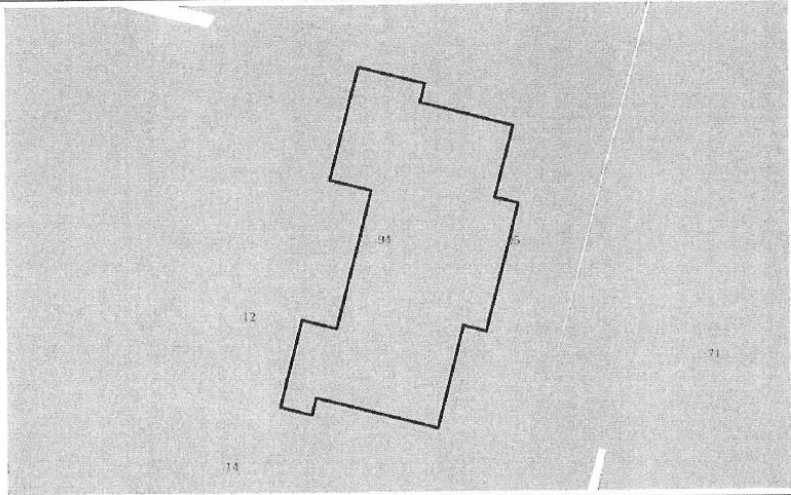

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

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

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 № 1720/19 об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Куца 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 Куца Ефремова, 3 и предоставленный согласно распоряжению администрации города Чебоксары от 12.09.2011 № 2407-р.

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды земельных участков устанавливается с 01.08.2011 до 01.07.2016.
2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:
3.1.1. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от договора в случае:
а) невыполнения Арендатором условий, указанных в распоряжении администрации города Чебоксары и в данном договоре;
б) при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении срока платежа, установленного расчетом размера арендной платы, либо в случае систематической недоплаты арендных платежей, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
в) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;
г) использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением в течение трех лет, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий;
д) использования земельного участка способами, которые приводят к значительному ухудшению экологической обстановки, выразившееся в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
е) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
ж) реквизиции земельного участка;
и) не соблюдения Арендатором порядка передачи прав и обязанностей по договору третьим лицам, передачи арендных прав в залог, передачи земельного участка в субаренду;
к) а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.2. Арендодатель вправе приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора.
3.1.3. Арендодатель вправе ежегодно пересматривать в одностороннем и бесспорном порядке размер и сроки внесения арендной платы по настоящему Договору.
3.1.4. Арендодатель вправе зачесть или/или уплаченные суммы арендной платы в счет следующих периодов расчетов; зачесть поступающие текущие платежи в счет погашения имеющейся задолженности по Договору.
3.2. Арендодатель обязан не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:
- при расторжении Договора или по истечении его срока передать произведенные на земельном участке улучшения Арендодателю безвозмездно;
- на заключение нового Договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 календарных дней до истечения срока Договора;
- передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдалить 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 или имеющиеся дорожки;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, реконструировать нарушенные ими земли;
- в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю и уведомление об этом;
- в случае передачи строения или его части, расположенного (ой) на арендуемом земельном участке другому юридическому (физическому) лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного капитала при создании другого юридического лица, в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомлять Арендодателя об этом, и уплачивать арендную плату за земельный участок до даты расторжения настоящего договора аренды, ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих право на землю;
- не нарушать права других землепользователей и арендаторов;
- уведомить Арендодателя в письменном виде не позднее, чем за 60 календарных дней до истечения срока Договора о своем намерении на заключение нового Договора либо о его расторжении;

- в случае досрочного расторжения договора привести земельный участок в состояние, пригодное для дальнейшего целевого использования и вернуть Арендодателю путем заключения письменного соглашения. Обязательство Арендатора по возврату вышеуказанного земельного участка Арендодателю считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка;
- использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Государственного пожарного надзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и используемого им земельного участка. Не допускать захлачивания используемого земельного участка и прилегающей территории бытовым и строительным мусором. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего причинения ущерба земельному участку. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- нести иные обязательства предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7. ФОРС-МАЖОР

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

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

8.5 Все возникающие споры по 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

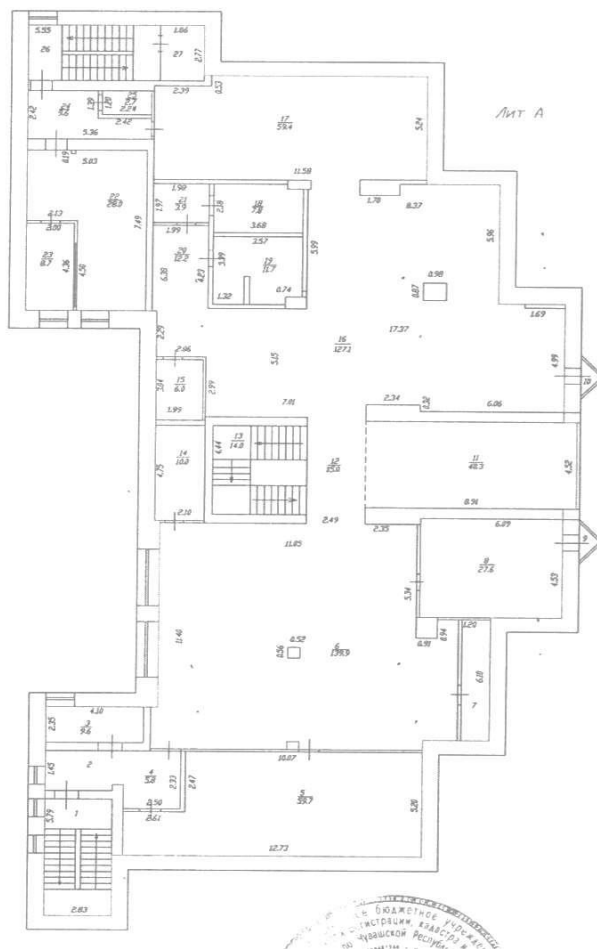
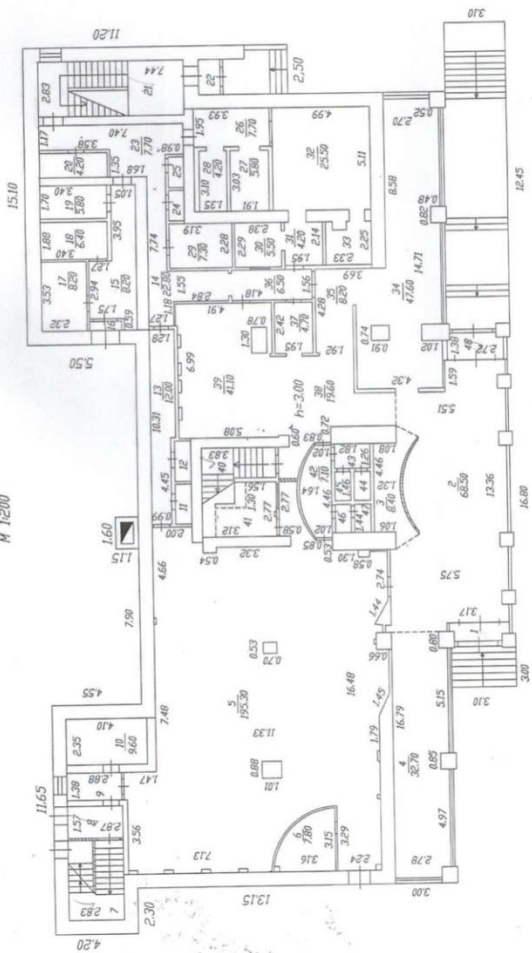
Арендодатель
Заместитель Председателя
Горкоммунмущества
М.П.   К.М.Коньков
(подпись) адрес: 428000, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 36

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

ДОГОВОР

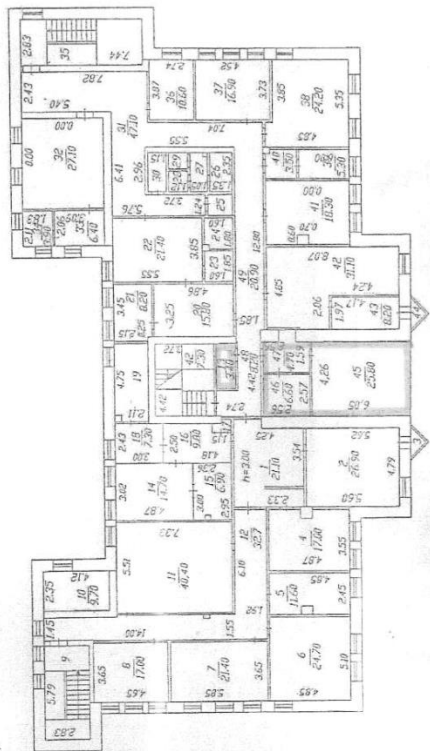
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике
Номер регистрационного округа 21
Проведена государственная регистрация

Дата регистрации: 2019.08.01
Номер регистрации: 0411081704-007
Регистратор: 

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



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

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



Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика





Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
85 (восемьдесят пять) листов

Печать/подпись

