



ОТЧЕТ № 1550/16

**об оценке рыночной (справедливой)
стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
РФ, Чувашская республика, г. Чебоксары,
бул. купца Ефремова, д. 3,**

г. Москва 2016 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 1550/16

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением №1 от 22 «ноября» 2016 г. к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1550/16, составленного «25» ноября 2016 г. на 92 листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Заказчик оценки</i>	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1037843036285 от 08.02.2003 г.
ИНН	7825443207
Место нахождения юридического лица	город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1
<i>Оценщик (Оценочная компания)</i>	
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
ОГРН и дата присвоения	1137746016726 от 14.01.2013 г.
ИНН	7725779683
Место нахождения юридического лица	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Договора страхования ответственности оценщиков № V51277-0000055 от "13" января 2016 года. Страховщик "ООО СК "ВТБ-Страхование", период действия с "24" января 2016 г. по "23" января 2017 г. Лимит ответственности 40 000 000 руб. по каждому страховому случаю.
<i>Оценщик (исполнитель)</i>	
Оценку проводили	Специалист-оценщик – Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 870621.ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической Академии им. Г.В. Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Регистрационный номер 400-6Д, Город Москва, 2006. Свидетельство о повышении квалификации рег.№ 1433 Международная академия оценки и консалтинга, Москва, 2010. Стаж работы – 10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000084 от «23» августа 2016 г, выдан страховой компанией «ООО СК «ВТБ Страхование». Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
Местонахождение оценщика	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503

Сведения об Объекте оценки	
Объект 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	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 22 «ноября» 2016 г. к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Цель проведения оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества для внесения в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.
Дата осмотра	«22» ноября 2016 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«22» ноября - «25» ноября 2016 г.
Дата составления Отчета	«25» ноября 2016 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1550/16
Форма (вид) Отчета	Отчет составлен в письменной повествовательной развернутой форме
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки	147 029 961,16	22 428 299,16	124 601 662
Итого, руб.	147 029 961,16	22 428 299,16	124 601 662
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.	147 029 961,16 (Сто сорок семь миллионов двадцать девять тысяч девятьсот шестьдесят один) руб. 16 коп.		
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	124 601 662 (Сто двадцать четыре миллиона шестьсот одна тысяча шестьсот шестьдесят два) руб.		

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Здание "Чувашсоцбанка", назначение нежилое	142 180 987,16	21 688 625,16	120 492 362
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания	4 205 874,00	641 574,00	3 564 300,00

"Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.			
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095.	643 100,00	98 100,00	545 000,00
Итого:	147 029 961,16	22 428 299,16	124 601 662

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

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)»;

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)»;

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)»;

Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7);

МСФО (IFRS) 13;

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-ой экземпляры переданы заказчику, Отчет в электронном виде хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Заключение и Отчет утвердил:

Генеральный директор

ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
1.7.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.	СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1.	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.2.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ	21
2.3.	СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
3.	АНАЛИЗ РЫНКА	27
3.1.	ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	27
3.2.	КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	31
3.3.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ	33
4.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
5.	ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	41
5.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	41
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	42
5.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	43
6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	44
6.2.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РАССЧИТАННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	53
7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	55
7.1.	ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	56
7.2.	РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	61
7.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ	65
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	66
8.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	66
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
10.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	69
	Список использованных данных для оценки	70

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.1.

Порядковый номер Отчета	№ 1550/16
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 22 «ноября» 2016 г. к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Цель и задачи оценки	Определении рыночной стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества для внесения в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.
Период проведения оценки	«22» ноября - «25» ноября 2016 г.
Дата составления Отчета	«25» ноября 2016 г.
Дата осмотра Объекта оценки	«22» ноября 2016 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)

Информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.2.

Объект 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 Объекта оценки	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность, право аренды
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Балансовая стоимость, руб.	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости
Текущее использование Объекта оценки	Нежилые помещения многофункционального назначения
Ограничения по использованию имущества	Не зарегистрированы

Результаты оценки

Таблица 1.3.

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки	147 029 961,16	22 428 299,16	124 601 662
Итого, руб.	147 029 961,16	22 428 299,16	124 601 662
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.	147 029 961,16 (Сто сорок семь миллионов двадцать девять тысяч девятьсот шестьдесят один) руб. 16 коп		
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	124 601 662 (Сто двадцать четыре миллиона шестьсот одна тысяча шестьсот шестьдесят два) руб.		

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Здание "Чувашсоцбанка", назначение нежилое	142 180 987,16	21 688 625,16	120 492 362
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.	4 205 874,00	641 574,00	3 564 300,00
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095.	643 100,00	98 100,00	545 000,00
Итого:	147 029 961,16	22 428 299,16	124 601 662

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.4.

Объект 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 Объекта оценки	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность, право аренды
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Цель и задачи оценки	Определении рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества для внесения в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.
Срок проведения оценки	«22» ноября - «25» ноября 2016 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	В соответствии с Техническим заданием на оценку
---	---

1.3. Сведения об Оценщике и Заказчике оценки


Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.5.

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

Сведения об Оценщике

Таблица 1.6.

ФИО	Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 870621, регистрационный номер № 400-6Д, выдан решением от 31 марта 2006 г. Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга. рег.№1433 от 28.05.2010 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000084 от «23» августа 2016 г, выдан страховой компанией «ООО СК «ВТБ Страхование». Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
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»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Договора страхования ответственности оценщиков № V51277-0000055 от "13" января 2016 года. Страховщик "ООО СК "ВТБ-Страхование", период действия с "24" января 2016 г. по "23" января 2017 г. Лимит ответственности 40 000 000 руб. по каждому страховому случаю.
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д.4, офис 503
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д.4, офис 503
Контактная информация	Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru www.om-consult.ru
Подпись Оценщика	

Сведения об иных специалистах принимавших участие в оценке

Таблица 1.7.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

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

- Оценка проводится лицами, не заинтересованными в результатах оценки, действующими непредвзято и без предубеждения;
- Сведения относительно объекта оценки, использованные лицами, осуществляющими оценку, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам;
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости;
- Лицами, осуществившими оценку, был произведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- При проведении оценки не использовалась информация о событиях, произошедших после даты оценки;
- Лицами, осуществляющими оценку, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов;
- Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально;
- Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня;
- Стоимость, определенная в Отчете об оценке, действительна только на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не несут ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в дальнейшем;
- Оценщики не несут ответственности за оценку дефектов объекта, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций;
- Предполагается наличие ответственного отношения собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав;
- Исходные данные, использованные при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации;
- Лица, осуществляющие оценку, не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с утерей, пропажей, порчей оцениваемого имущества, а также в случае изменения стоимости имущества, связанного с его износом и устареваниями в результате эксплуатации и воздействием природных, социальных и экономических факторов;

- Лица, осуществляющие оценку, не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение лиц, осуществляющих оценку, не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 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).
- 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

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а так же публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;
- Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Российская коллегия оценщиков» (РКО):

- 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;
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКССО 1.1-2007 «Общие положения» (базовый стандарт РКО) (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКССО от 17.09.2007 г.; дата введения с 01.01.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКССО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКССО от 25.09.2008 г.; с изменениями от 04.12.2008 г. и 19.12.2008 г.; дата введения с 01.01.2009 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКССО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКССО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);

- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 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.

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

Таблица 1.8

Документ	Источник получения
Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г.	Предоставлено Заказчиком
Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.	Предоставлено Заказчиком

1.6. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная

цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

1.7. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 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;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

2. СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества:

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;

Текущее использование Объекта оценки в настоящее время - отдельно-стоящее банковское здание «Чувашсоцбанка».

2.1. Основные характеристики Объекта оценки

Состав объекта. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества:

Таблица 2.1.

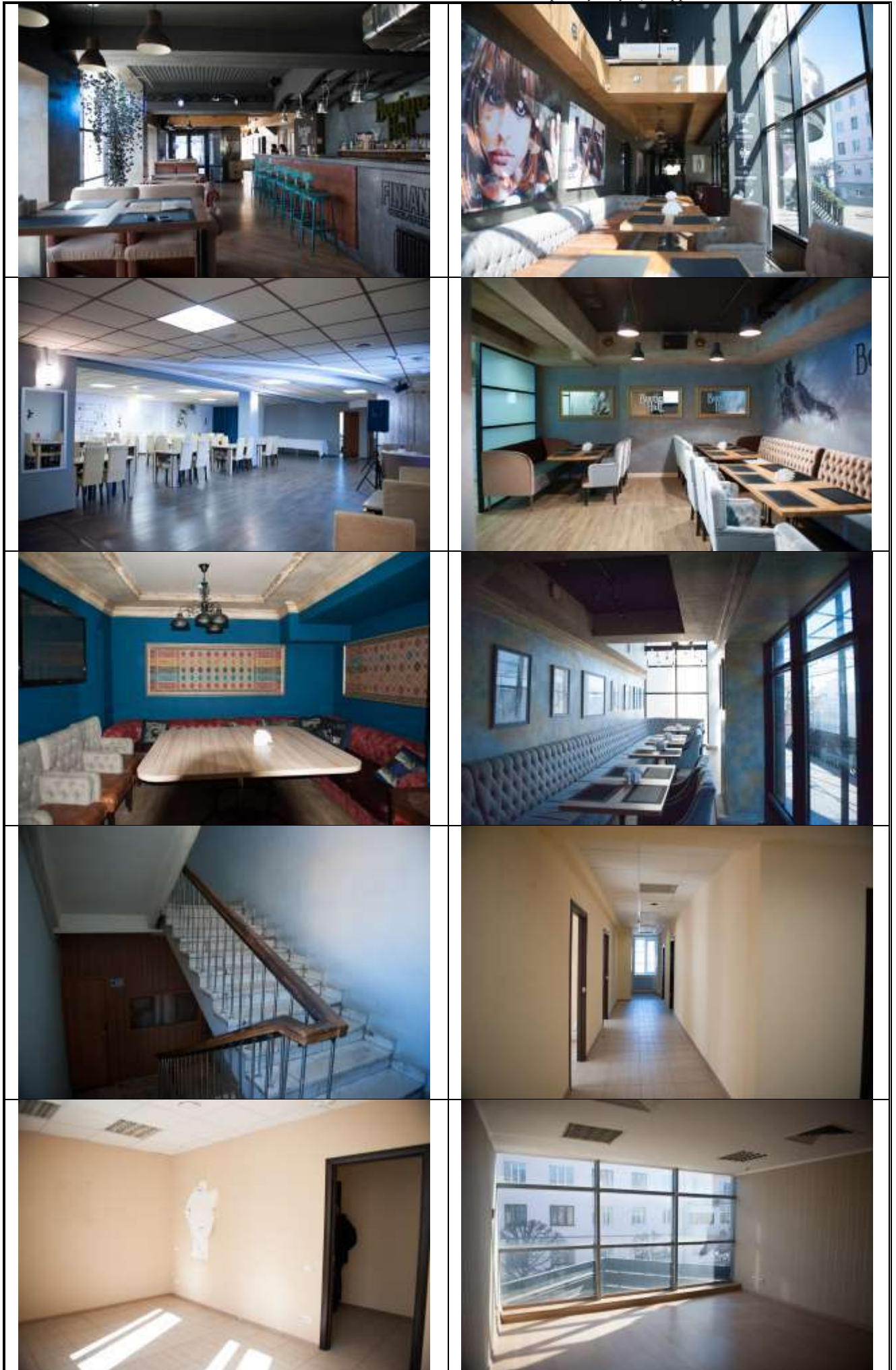
Наименование	Нежилое здание
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3
Год постройки	1992
Площадь, кв. м	2510,5
Площадь застройки, кв. м	н/д
Вид права	Собственность
Документы, подтверждающие право на объект	Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г.
	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011г.
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
Кадастровая стоимость, руб.	17 724 983,57

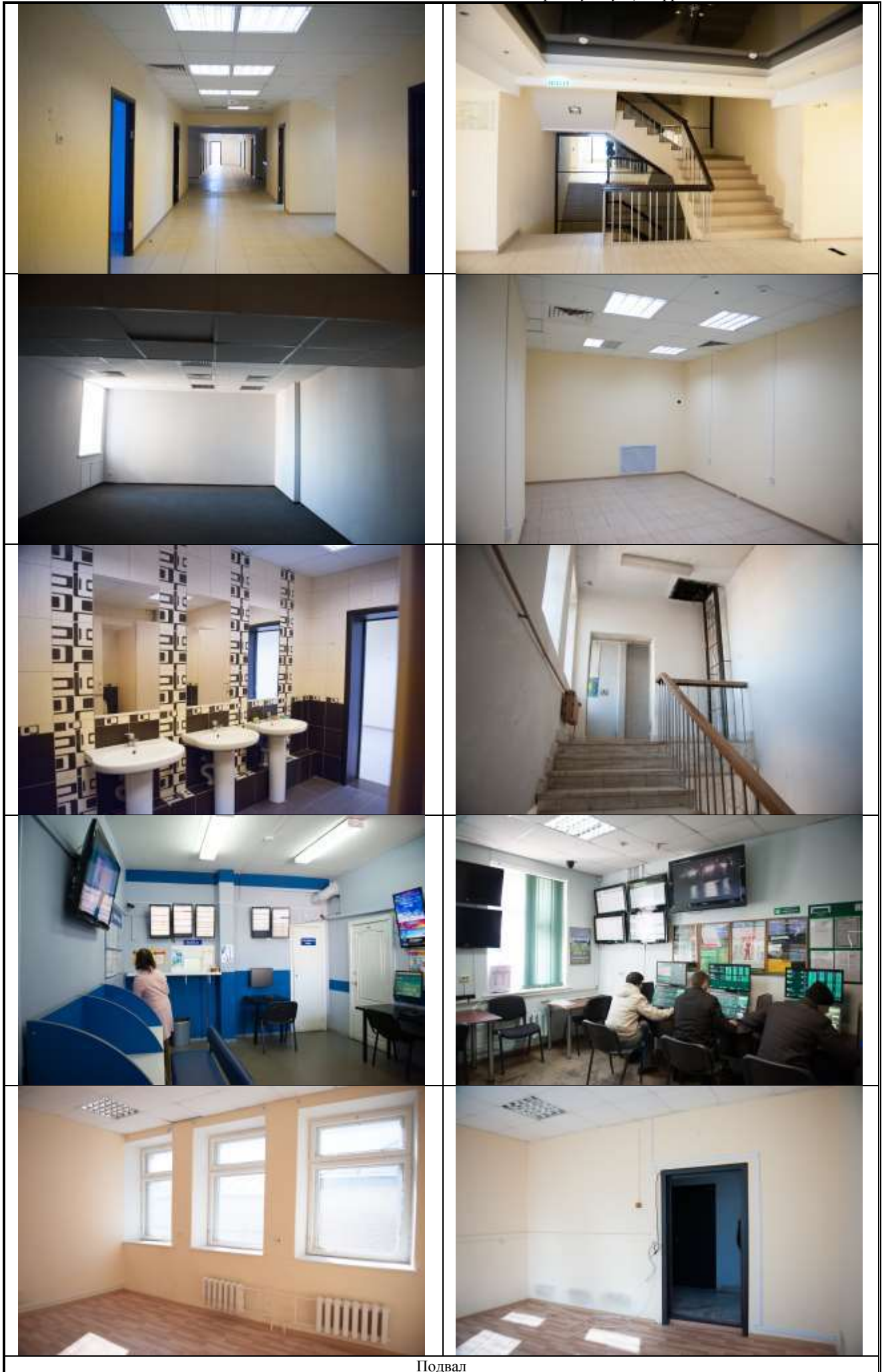
Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.2.

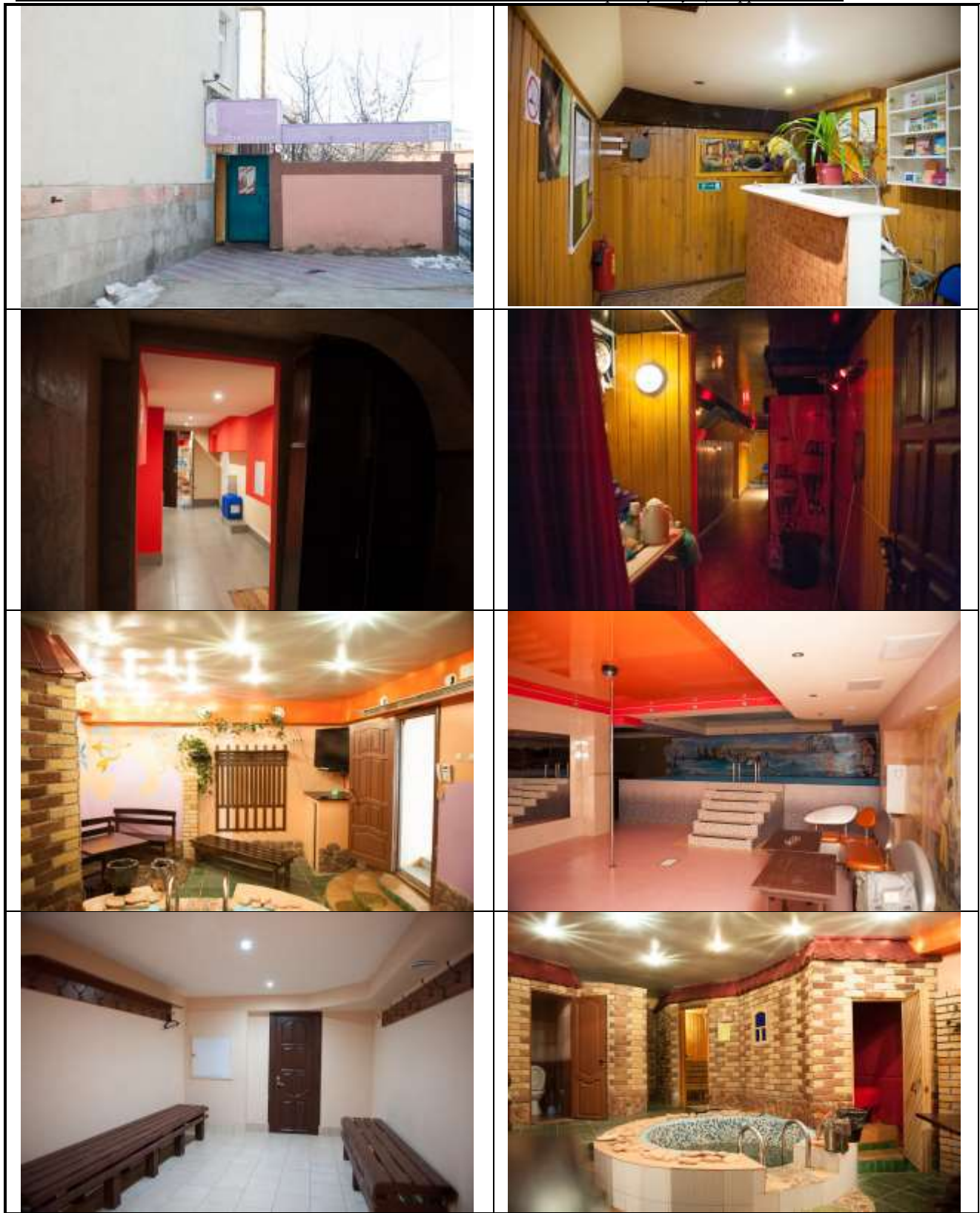
Общий вид здания	
	
	
	
	

Внутренние помещения

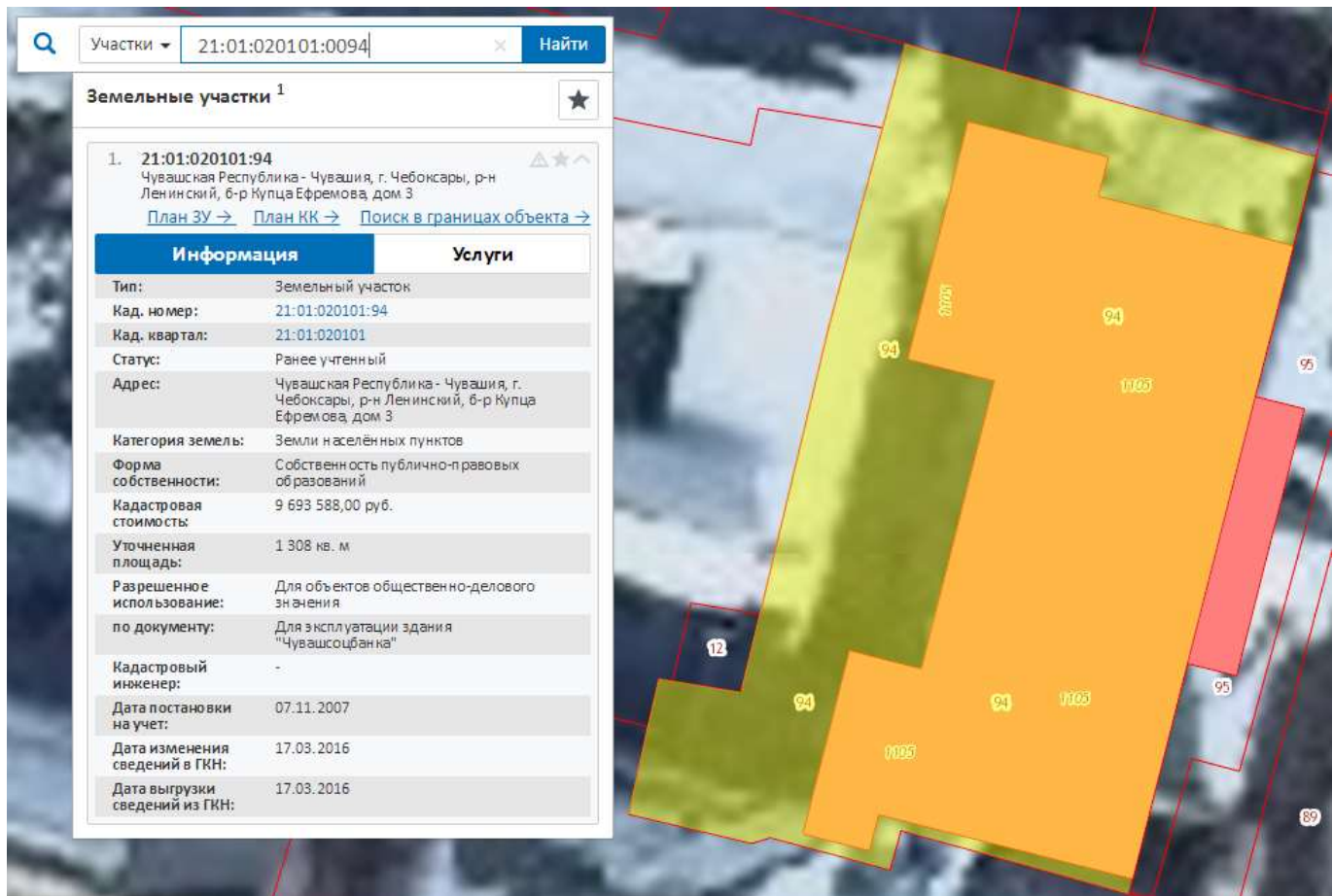


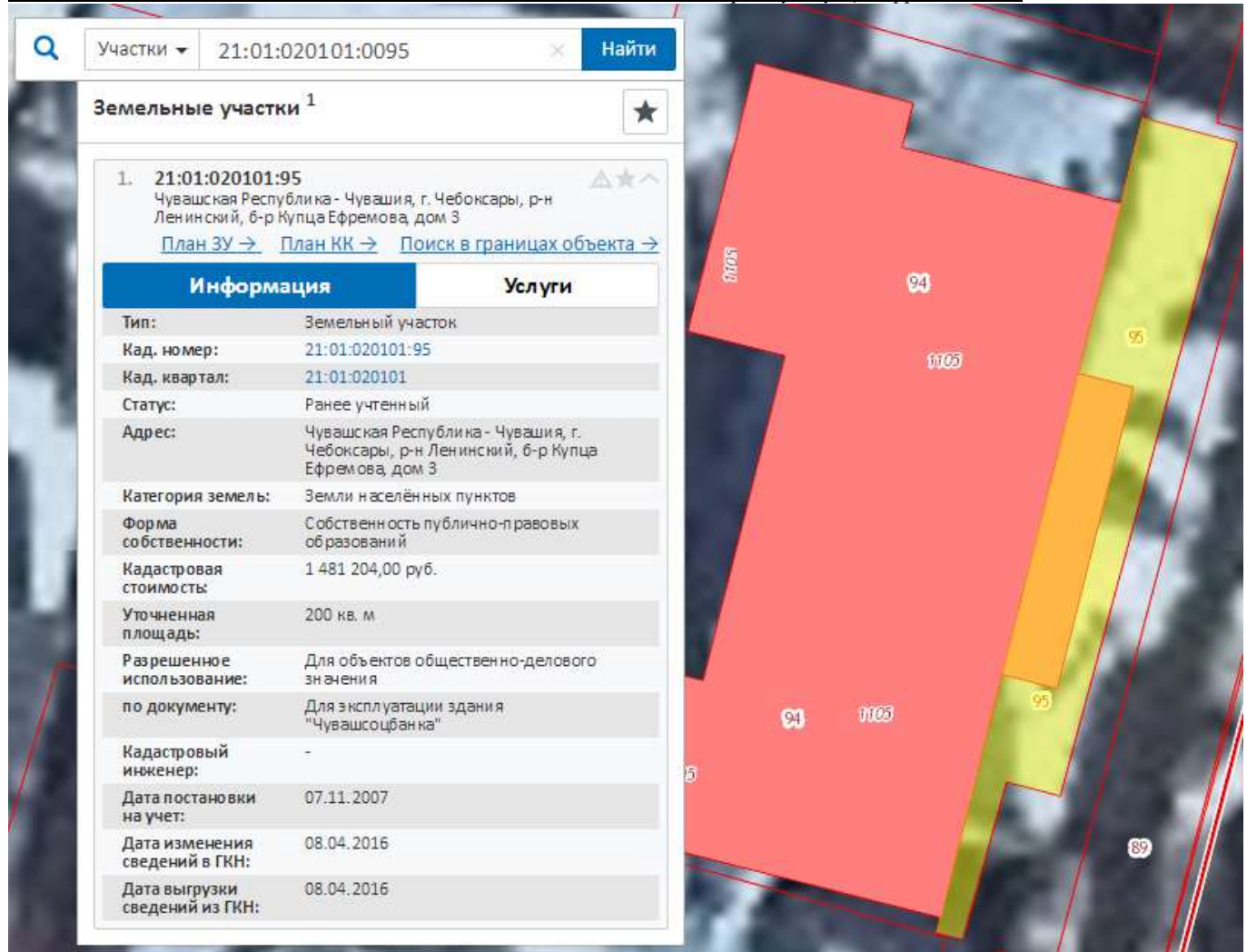


Подвал



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





Положительные характеристики местоположения

Объект оценки имеет хорошее местоположение. Функциональное назначение Объекта оценки вполне сочетается с типичным использованием окружающей недвижимости.

Географически «Чувашсоцбанк» расположен на пересечении ул. Композиторов Воробьевых и бульвара Купца Ефремова обладая таким образом высокой проходимостью.

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

Выводы. Основываясь на характеристиках локального местоположения, Объект оценки можно характеризовать как объект хорошим коммерческим потенциалом, что касается как продажи, так и аренды.

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Таблица 2.3.

Наименование объекта	Субъект права	Правоустанавливающий документ	Существующие ограничения (обременения) права ¹
Здание «Чувашсоцбанка», назначение нежилое, общей площадью 2 10,50 кв. м., количество этажей 4, в том числе подвал, адрес объекта: РФ, Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3. Кадастровый (или условный) номер: 21:01:020101:1105	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г.	Доверительное управление

¹ Согласно Свидетельства о государственной регистрации права

Наименование объекта	Субъект права	Правоустанавливающий документ	Существующие ограничения (обременения) права ¹
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашиоцбанка", 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 "Чувашиоцбанка", 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 "Чувашиоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Договор №288/5118- Л аренды земельного участка от 17.11.2011г	Аренда

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право общей долевой собственности

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

- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса РФ.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.
- Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

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 перенаяма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

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

Согласно правоустанавливающим документам у Объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления. Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного

фонда недвижимости «Собрание». Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений)².

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

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

2.2 Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«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 этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщики исходили из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

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

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

Анализ достоверности информации

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

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

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

Таблица 2.4

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
--	---

² В соответствии с Техническим заданием на оценку.

Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

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

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

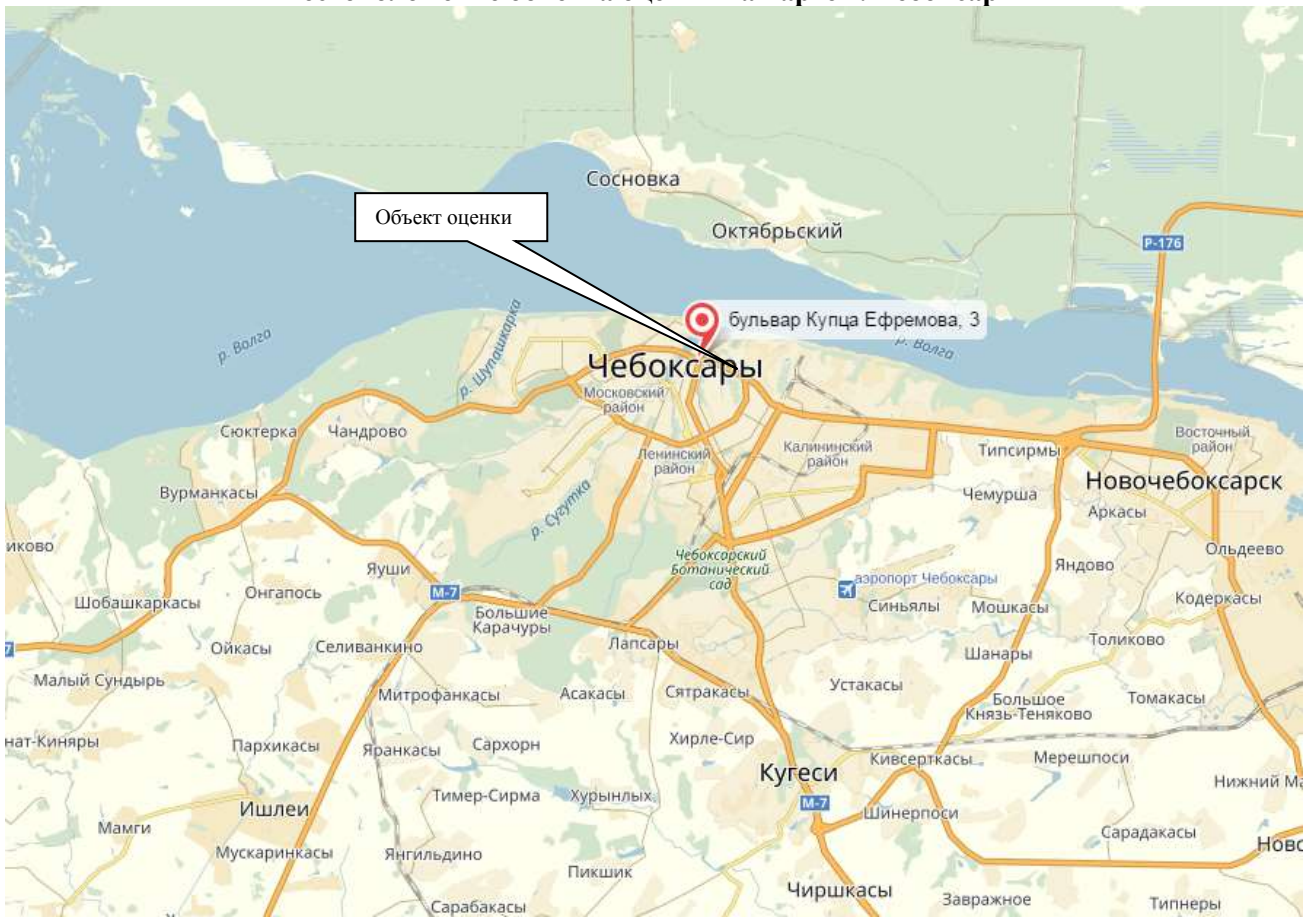
Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

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

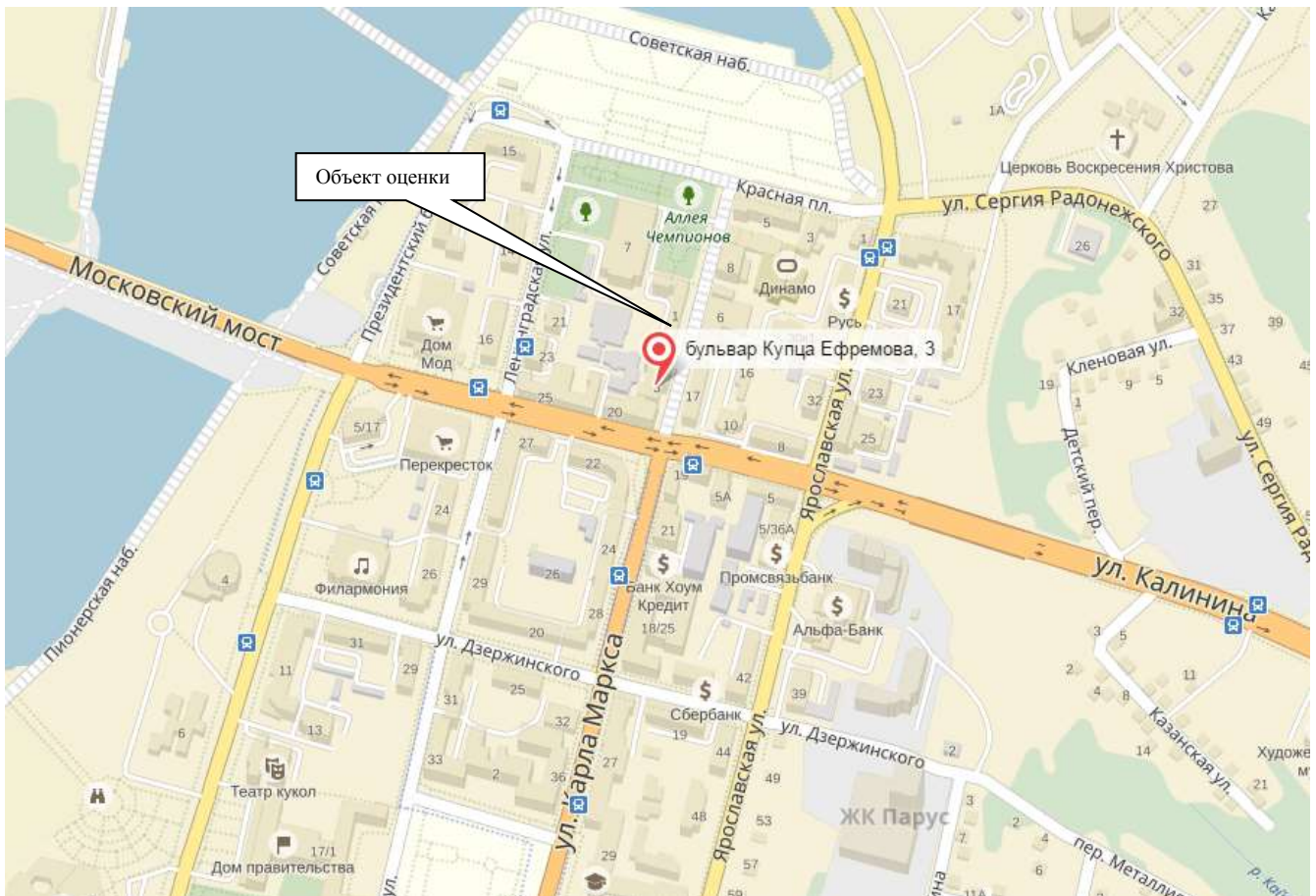
На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 1550/16.

2.3. Схема расположения Объекта оценки Местоположение объекта оценки на карте г. Чебоксары



Локальное расположение объекта оценки



Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Краткая характеристика г. Чебоксары³

Чебоксáры (чуваш. Шупашкáр) — город в России, столица Чувашской Республики, её административный, научный, промышленный и культурный центр. Население — 480 741 чел. (2016), население городского округа Чебоксар — 491 306 чел. (2016). День города отмечается в третье воскресенье августа. 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. чел. 2 марта 2008 года был проведён референдум по объединению городов Чебоксары и Новочебоксарск в один городской округ, но большинство новочебоксарцев проголосовало против объединения, в результате вопрос был отложен.

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.

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.

Климат

Климат Чебоксар													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °С	4,7	5,0	12,4	24,0	32,5	36,2	38,6	39,9	29,7	21,4	11,4	7,0	39,9
Средний максимум, °С	-9,4	-7,4	-1,5	8,5	18,4	22,2	24,2	22,0	15,5	6,6	-1,2	-6,2	7,6
Средняя температура, °С	-12,9	-10,7	-5,1	4,3	12,6	16,6	18,8	16,6	10,6	3,1	-3,4	-9,1	3,5
Средний минимум, °С	-16,4	-14,1	-8,5	0,4	7,7	11,9	14,4	12,4	7,2	0,8	-5,8	-12,2	-0,2
Абсолютный минимум, °С	-39	-33	-27	-16,9	-2	1,0	6,2	3,6	-2,5	-11,9	-25,9	-44,3	-44,3
Норма осадков, мм	29	19	25	33	37	60	65	52	51	51	43	34	499

Источник: Погода и климат ВМО

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.

Численность населения										
1625	1646	1723	1795	1856 ^[14]	1879	1897 ^[15]	1913 ^[14]	1926 ^[15]	1931 ^[14]	1939 ^[15]
458	↗661	↗1924	↗4687	↗4700	↘4498	↗5000	↗6700	↗9000	↗12 200	↗31 000
1940	1959 ^[16]	1967 ^[14]	1970 ^[17]	1973 ^[14]	1975 ^[18]	1976 ^[17]	1979 ^[19]	1982 ^[20]	1985 ^[21]	1986 ^[17]
↗40 000	↗104 374	↗178 000	↗209 000	↗239 000	↗270 000	↘270 000	↗307 599	↗353 000	↗386 000	↘386 000
1987 ^[22]	1989 ^[23]	1990 ^[24]	1991 ^[17]	1992 ^[25]	1993 ^[17]	1994 ^[17]	1995 ^[21]	1996 ^[21]	1997 ^[26]	1998 ^[21]
↗414 000	↗419 592	↗429 000	↗436 000	↗441 900	↗444 000	↗446 000	↗450 000	↗452 000	↗453 700	↗456 000
1999 ^[27]	2000 ^[28]	2001 ^[21]	2002 ^[29]	2003 ^[14]	2004 ^[30]	2005 ^[31]	2006 ^[32]	2007 ^[33]	2008 ^[34]	2009 ^[35]
↗458 000	↗459 200	↗461 200	↘440 621	↘440 600	↗442 000	↗442 600	↘442 400	↘441 277	↗441 600	↗444 430
2010 ^[36]	2011 ^[33]	2012 ^[37]	2013 ^[38]	2014 ^[39]	2015 ^[40]	2016 ^[3]				
↗447 929	↗455 181	↗460 383	↗464 940	↗468 725	↗473 895	↗480 741				

Промышленность

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

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по чистым видам экономической деятельности по обрабатывающим производствам (крупным и средним организациям) на 2010 : 44,53 миллиарда рублей, в том числе:

- производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования 15,09,
- производство машин, оборудования и транспортных средств 9,23
- производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака 8,53
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий 4,03 миллиард рублей.

Отрасли	Крупнейшие предприятия города
Машиностроение и металлообработка	Чебоксарский завод промышленных тракторов Чебоксарский агрегатный завод Чебоксарский электроаппаратный завод Текстильмаш Чебоксарский приборостроительный завод Чебоксарский завод электронизмерительных приборов Чебоксарский опытно-экспериментальный завод «Энергозащита» Чебоксарский завод кабельных изделий «Чуващбель»
Лёгкая промышленность	Чебоксарский хлопчатобумажный комбинат Чебоксарская чулочно-трикотажная фабрика Чебоксарская ленточная фабрика
Электроэнергетика	Чуваэнерго
Пищевая промышленность	Чебоксарская кондитерская фабрика Чебоксарская макаронно-кондитерская фабрика «Вашилон» Лёгко-водочный завод «Чебоксарский» Чебоксарский ликёро-водочный завод
Оборонная промышленность	Чебоксарское производственное объединение им. В. И. Чапаева

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».

Городской транспорт представлен троллейбусом (см. Чебоксарский троллейбус), автобусом, маршрутными такси и такси.

Торговля

Крупные торговые центры Чебоксар

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

Источник: <http://ru.wikipedia.org/>,

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Обзор общеэкономической ситуации⁴

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

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным). После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года – 10,4 %).

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

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-сент.
ВВП ¹⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ³⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁴⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	-6,1 ⁶⁾	-4,2 ⁶⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁴⁾	2,8 ⁵⁾	0,1	0,4 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁴⁾	36115 ⁵⁾		35750 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁶⁾	-1,8 ⁶⁾	1,9 ⁴⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁷⁾		199,0 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁷⁾		135,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь в – % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

	1 кв.	1 пол.	июл.	авг.	сент.	9 мес.
Производство – всего, % г/г	-0,6	0,4	-0,3	0,7	-0,8	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	1,8	2,1	2,4
Обрабатывающие производства	-3,1	-0,9	-1,5	0,1	-1,6	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	0,8	1,3	1,4	0,7

Источник: Росстат

В сентябре 2016 г. темпы добычи нефти восстановились до 1,9 % г/г. Данные Минэнерго России немного консервативнее, хотя и подтверждают эту динамику: по ним рост добычи в сентябре составил 1,6 % г/г, а ежедневная добыча составила 10,85 млн. баррелей в сутки.

ТЭК, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	2,3	2,6
Нефть добытая	1,9	2,4
Газ горючий природный	6,5	-0,8
Уголь	0,2	6,0
Электроэнергия	1,8	1,2
Тепловая энергия	4,2	0,4

Добыча газа горючего природного (далее – газ), по данным Росстата, в сентябре 2016 г. выросла на 6,5 % г/г до 44,2 млрд. куб. м, но за январь-сентябрь динамика все еще отрицательна (-0,8 % г/г). Рост был ожидаем в связи с началом отопительного сезона, увеличение поставок наблюдалось как на внутренний рынок и в страны СНГ, так и в страны Европы.

Добыча угля в сентябре увеличилась на 0,2 %, за девять месяцев – на 6,0 % г/г. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды присутствует положительная динамика (прирост на 0,7 % за январь-сентябрь 2016 г.), в то же время сезонно очищенный показатель третий месяц подряд показывает отрицательные значения.

По данным Системного оператора ЕЭС, потребление электроэнергии по итогам сентября в целом по России показало рост, увеличившись на 1,7 % г/г, за девять месяцев 2016 года рост составил 1,1% г/г. Данные Росстата практически аналогичны – 1,8 % и 1,2 % соответственно. В обрабатывающих производствах в сентябре наблюдалась следующая динамика: Производство кокса и нефтепродуктов, традиционно занимающее значительную долю в обрабатывающей промышленности (около 15 %), снизилось на 1,7 % в сентябре и на 3,4 % по итогам девяти месяцев.

Наблюдаемое снижение объемов производства дизельного топлива (-1,4 % г/г за январь-сентябрь) обусловлено сокращением экспортных поставок, в то время как производство бензина автомобильного растет (1,6 % г/г за январь-сентябрь 2016 г.).

Производство кокса и нефтепродуктов, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	-1,7	-3,4
Дизельное топливо	0,8	-1,4
Бензин автомобильный	2,9	1,6
Мазут топочный	-19,1	-22,7
Кокс металлургический	-0,8	1,1

В связи с реализацией программ модернизации нефтеперерабатывающих заводов и увеличением глубины переработки нефтяного сырья, продолжается снижение производства мазута топочного двузначными темпами (-19,1 % за сентябрь и -22,7 % за 9 месяцев).

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака – драйвер роста промышленного производства, продолжает вносить в него положительный вклад, но темпы заметно замедляются в связи с возможным насыщением рынка. По итогам сентября прирост составил 0,5 % г/г, за девять месяцев 2,2 % г/г.

Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 3,2 % г/г, в том числе металлургическое производство – на 4,4 % г/г, производство готовых металлических изделий – выросло на 1,1 процента.

Металлургическое пр-во и производство готовых метал. изделий, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	-6,0	-3,2
Чугун	-9,9	-0,9
Конструкции из стали	3,7	1,4
Прокат чёрных металлов	0,3	-1,5
Трубы стальные	-12,8	-12,7

Производство транспортных средств и оборудования в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 4,5 % г/г. По данным Росстата, в сентябре текущего года производство легковых автомобилей снизилось на 3,6 % г/г, за девять месяцев спад составил 11,8 % г/г. Грузовых автомобилей за девять месяцев 2016 года произвели на 7,5 % больше, чем за аналогичный период в 2015 году, производство вагонов грузовых выросло на 18,3 % г/г.

Производство трансп. средств и оборудования, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	0,0	-4,5
Автомобили легковые	-3,6	-11,8
Автомобили грузовые	14,9	7,5
Вагоны грузовые	38,3	18,3
Производство машин и оборудования, % г/г		
Всего	4,6	3,7
Станки металлорежущие	14,5	16,6

Производство машин и оборудования за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.



Производство машин и оборудования за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.

Химическое производство остается главным локомотивом роста среди обрабатывающих производств – по итогам сентября прирост составил 2,0 % г/г, по итогам девяти месяцев – 4,6 % г/г.

Производство химических продуктов, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Химическое производство, всего:	2,0	4,6
Удобрения	6,1	1,4
Пластмассы	24,0	5,2
Аммиак безводный	12,9	7,4
Синтетические каучуки	25,0	4,0

Производство прочих неметаллических минеральных продуктов, в том числе характеризующих ситуацию в производстве строительных материалов, в сентябре снизилось на 2,9 % г/г, за девять месяцев падение составило 7,9 % г/г. Сезонно очищенный показатель также говорит о тенденции спада, которая устойчиво наблюдается с начала 2015 года.

Прирост обработки древесины и производства изделий из дерева за III квартал 2016 г. составил 2,9 % г/г. Данный показатель укладывается в общую картину прогнозируемого прироста на 1,5-2,1 % за 2016 год против падения на 3,4 % в 2015 году.

Прирост текстильного и швейного производства в январе – сентябре 2016 г. составил 4,0% г/г. Производство тканей (20,7 %) растет за счет резкого роста материалов нетканых (кроме ватинов). Отрицательная динамика производства трикотажа (-4,9 % г/г в сентябре) вызывает опасение за невосполнимость прежнего уровня производства.

Реальная заработная плата работников в сентябре, по оценке, выросла на 2,8 % г/г. В целом за девять месяцев рост реальной заработной платы составил 0,4 % г/г. После максимального с 2009 года снижения, зафиксированного в августе текущего года, сокращение реальных располагаемых доходов в сентябре существенно замедлилось до -2,8 % г/г. Однако из-за негативной динамики июля-августа снижение реальных располагаемых доходов в III квартале превысило сокращение предыдущих кварталов и составило 6,1 % г/г. В целом за девять месяцев текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,3 % г/г.

% г/г	2015 год					2016 год						
	1 кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	год	1 кв.	II кв.	июль	авг.	сент.	III кв.	июль-сент.
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,0	-0,6	0,3	-1,3	2,7	2,8	1,4	0,4
Реальные располагаемые доходы	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-3,7	-5,8	-7,0	-8,2	-2,8	-6,1	-5,3

Норма сбережений с исключением сезонного фактора в сентябре 2016 г. повысилась до 12,9 % располагаемых доходов с 12,1 %, зафиксированных месяцем ранее. Несмотря на увеличение, значение показателя не превышает среднего значения, сложившегося в текущем году.

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на низком уровне - после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре инфляция составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %).

Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонном росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения. Базовая инфляция (БИПЦ), исключая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента. С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

Федеральная служба государственной статистики (Росстат).

ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150929>

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 объект 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
Вид 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 нежилой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как нежилого здания для размещения банка.

3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости России

Обзор рынка инвестиций

Основные итоги I полугодия

По итогам I полугодия 2016 г. основные макроэкономические показатели продемонстрировали улучшение по сравнению с прогнозными значениями. Национальная валюта укрепилась в течение II квартала текущего года. Если в начале года колебания валюты составляли около 10% относительно среднего уровня курса, то в апреле – июне колебания курса относительно среднеквартального значения (65,93 руб./долл. США) уже составляли не более 4%.

Снижение волатильности рубля на фоне повышения прогнозов по ВВП, а также снижение ключевой ставки во II квартале 2016 г. до 10,5%, можно рассматривать как сигналы стабилизации экономики. Тем не менее участники инвестиционного рынка пока остаются достаточно осторожными, что и демонстрируют результаты II квартала 2016 г. По итогам I полугодия 2016 г. общий объем транзакций составил \$2,4 млрд, что в два раза превышает результаты за аналогичный период 2015 г. Однако из данного объема инвестиций на апрель – июнь пришлось только 23%, или \$547 млн. Столь низкий уровень инвестиционной активности во II квартале последний раз наблюдался в 2009 г., когда объем транзакций достиг аналогичного значения. В то же время по ряду активов как в Москве, так и в регионах продолжают переговоры по купле-продаже, что позволяет сохранить годовой прогноз на уровне \$4 млрд.

Текущая экономическая ситуация и сложности с обслуживанием долговых обязательств у ряда собственников приводят к возникновению ситуаций возврата залоговых активов кредиторам. При этом объем «денежных» сделок превышает квартальные показатели объемов инвестиций за предыдущие два года – в I полугодии 2016 г. их суммарный объем составил около \$1,3 млрд.

Основные индикаторы рынка в I полугодии 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 415
Офисная недвижимость	2 132
Торговая недвижимость	24
Складская недвижимость	147
Гостиничная недвижимость	112
Ставка капитализации, «прайм»*	
Офисная недвижимость	9,5-10,5%
Торговая недвижимость	9,5-10,5%
Складская недвижимость	12-13%

* Лучшие объекты коммерческой недвижимости в своем классе, сданные в аренду на рыночных условиях, расположенные в Москве, арендаторами в которых являются крупнейшие российские и международные компании

Источник: Colliers International

Объем инвестиций в недвижимость



Источник: Colliers International

Цена на нефть марки Brent и курс рубля к доллару



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций

Наиболее востребованным и активным на инвестиционном рынке традиционно остается офисный сегмент. По итогам I полугодия 2016 г. на него пришлось 88% от общего объема инвестиций, или \$2,1 млрд. Годом ранее доля офисного сегмента в объеме инвестиций первого полугодия составляла 44% (\$514 млн). Наиболее крупными активами, сменившими собственников за анализируемый период, стали башни ММДЦ «Москва-Сити» – «Евразия» и «Эволюция» – и бизнес-центр «Президент Плаза».

Торговый сегмент, несмотря на наличие на рынке интересных активов, предлагаемых на продажу, пока остается не столь активным с точки зрения инвестиций. В общем объеме его доля не

превышает 1%. Текущая стабилизация рынка и укрепление рубля постепенно выравнивают ситуацию в этом сегменте. Если еще год назад потенциальные покупатели с трудом могли проанализировать будущий доход от проекта из-за сложности прогнозирования арендного денежного потока, с одной стороны, и неопределенности пула арендаторов на фоне высокой ротации в ТЦ с другой стороны, то сейчас ситуация постепенно проясняется в условиях новых реалий. На наш взгляд, происходящая стабилизация рынка торговой недвижимости в целом приведет к росту инвестиционной активности в этом сегменте. Примером последних заключенных сделок в этом сегменте можно назвать продажу финской инвестиционной компанией Sponda ТЦ «Солнечный I». Покупателем выступила компания IT Development.

Что касается складского рынка, на нем по-прежнему сохраняется определенная инвестиционная активность. Основными интересантами по приобретению активов остаются преимущественно крупные российские инвесторы. В результате объем инвестиций в складском сегменте по итогам I полугодия 2016 г. достиг \$146 млн. Наиболее крупной сделкой стало приобретение РФПИ и арабским фондом Mubadala Development объектов группы PNK – «PNK-Чехов 3» (100 000 м² и земельный участок) и «PNK-Северное Шереметьево» (106 000 м²). Из региональных сделок можно отметить продажу складского комплекса компании «Евросиб» в Санкт-Петербурге. Покупателем выступила транспортная компания «Модуль», открывшая на площадке собственный терминально-логистический комплекс.

Средний объем сделки по итогам I полугодия остается выше показателей предыдущих лет – \$142 млн, что объясняется крупными транзакциями в офисном сегменте. В целом по итогам года мы ожидаем, что размер средней сделки также будет оставаться на высоком уровне.

В региональном распределении сделок Москва сохраняет лидирующие позиции по объему инвестиций. В I полугодии 2016 г. на нее пришлось 92% от общего объема транзакций, или \$2,2 млрд. Сохраняется активность в Санкт-Петербурге – с начала года здесь было закрыто сделок в коммерческой недвижимости на сумму около \$148 млн, что существенно превышает результаты I полугодия 2015 г., когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$90 млн.

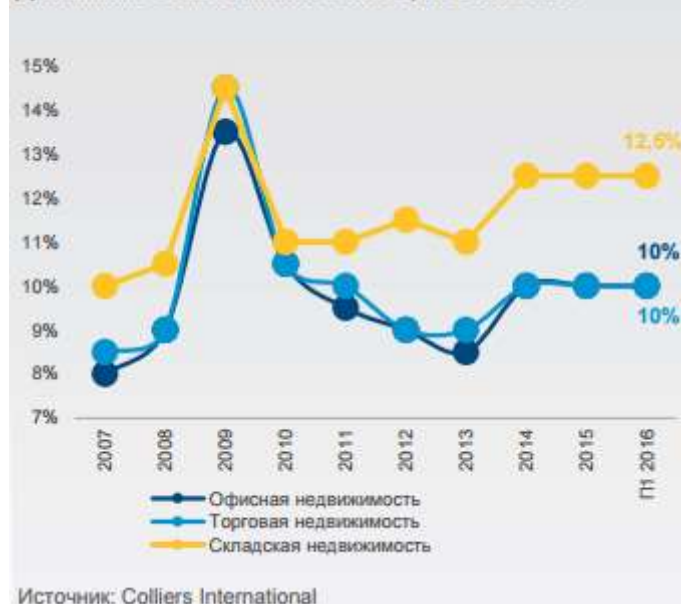
Российский рынок недвижимости остается ориентированным на внутренний капитал, а доля иностранных инвесторов в закрытых сделках сохраняется на низком уровне. Несмотря на небольшое число транзакций с участием иностранного капитала, география инвесторов включает такие страны, как США, Германия, Чехия, ОАЭ и ряд других.

Также по итогам первого полугодия был зафиксирован высокий объем денежных средств, размещенных в недвижимость со стороны конечных пользователей. И хотя число подобных сделок невелико, на них пришлось около 84% от всего объема инвестиций в I полугодии 2016 г.

Распределение инвестиций по типу недвижимости в I полугодии 2016



Динамика ставок капитализации в Москве





Источник: Colliers International



Тенденции и прогнозы

Текущая стабилизация основных макроэкономических факторов может оказать положительное влияние на российский инвестиционный рынок. При этом российский капитал продолжит доминировать на рынке. В то же время нельзя не отметить текущий процесс перехода объектов недвижимости во владение банков в связи с неисполнением долговых обязательств текущими собственниками. Масштабы этого процесса будут определяться способностью собственника исправить ситуацию в проекте и настроем финансовых структур идти на компромиссы. В случаях, где собственники смогут улучшить ситуацию, банки, вероятнее всего, будут применять более гибкий подход при обсуждении реструктуризации долга. Однако нельзя исключать того, что подобный процесс затронет не все проблемные активы, и в результате банковские структуры могут стать более активными игроками рынка недвижимости, выступая не только кредиторами, но и собственниками крупных столичных объектов, и, возможно, формируя свой собственный пул активов для дальнейшей продажи.

По мере стабилизации валютных курсов и нефтяных цен мы ожидаем активизации рынка и как роста числа транзакций, так и возобновления переговоров по активам, находящимся в экспозиции. Мы также ожидаем сохранения фокуса инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды.

Актуальные предложения о продаже ОСЗ и помещений коммерческого использования.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Тип помещения	Назначение	Выход на 1-ю линию	Площадь здания/помещения, кв.м.	Площадь з.у., кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Калининский, Мира пр-кт, 9	ОСЗ	Административное	есть	2 000,0	3 300,0	100 000 000	50 000,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2000_m_684118457
2	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, ул Дзержинского, 20/29	встроенное помещение	Административное под банк	есть	338,0	-	22 000 000	65 088,76	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_338_m_852474865
4	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, пр-кт Максима Горького, д.26, пом.4.	встроенное помещение	Административное под банк	есть	277,0	-	7932400	28 636,82	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_277_m_786297190
5	Ноябрь 2016	г.Чебоксары, ул. Дзержинского, д.19	встроенное помещение	Административное под банк	есть	210,0	-	11 500 000	54 761,90	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_210.3_m_807458757
6	Ноябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Ленинский, Карла Маркса, 51	встроенное помещение	Административное	есть	591,8	-	51 000 000	86 177,76	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_591.8_m_718337921
7	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Калининский, ул Болгарстроя, 1Б	ОСЗ	Административное	нет	1 200,0	н/д	25 200 000	21 000,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1200_m_798708808
8	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Ленинский, Карла Маркса 52 кор.1	ОСЗ	Административное под банк	есть	7 134,0	н/д	356 700 000	50 000,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/podayu_zdanie_692_97952
9	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, Эльмена 7А	встроенное помещение	Административное	есть	607,0	-	25 000 000	41 186,16	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomescheniya_s_vobodnogo_naznacheniya_853353108
10	Октябрь 2016	г.Чебоксары, ул. Афанасьева Д.8	ОСЗ	Административное	есть	5 123,0	5 929,0	204 920 000	40 000,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gotovyy_a_biznes_535994165
11	Октябрь 2016	г.Чебоксары, ул. С. Михайлова Д.1	встроенное помещение	Административное под банк	есть	463,0	-	20 835 000	45 000,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_pervoy_linii_463_m_2_6819869
12	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, пр.Максима Горького 32/25	встроенное помещение	Административное	есть	220,0	-	12 500 000	56 818,18	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomescheniya_220_kv._m._1_liniiya_szl_505438262
13	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, ул Филиппа Лукина, 4а	ОСЗ	Административно-торговое	есть	959,0	н/д	60 000 000	62 565,17	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_959_m_792540365
14	Ноябрь 2016	Чебоксары, р-н Ленинский, Канашское шоссе, 7/1	встроенное помещение	Административно-торговое	нет	850	-	63 750 000	75 000,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_850_m_814403192
Максимальное значение									86 177,8	
Минимальное значение									21 000,0	
Среднее значение									52 018,1	

Актуальные предложения об Аренде административных площадей.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Выход на 1 линию	Наличие отдельного входа	Назначение	Источник
1	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Ленинский, Дзержинского ул, 19	210,3	1	3 994	есть	есть	Административное (банк)	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_210.3_m_769398787
2	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Ленинский, проспект Мира 6	100,0	1	3 600	нет	есть	Административное (офис)	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_100_kv._m_629605594
3	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Ленинский, проспект Ленина, д. 7	120,0	1	7 200	есть	есть	Административное (банк)	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_120_m_508989617

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Выход на 1 линию	Наличие отдельного входа	Назначение	Источник
4	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Ленинский, ул Ярославская, 72	122,0	1	6 000	нет	есть	Административное (офис)	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_122_m_851089836
5	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, ул Петра Ермолаева, 1	200,0	1	7 200	есть	есть	Административное (офис)	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_200_m_785112795
6	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, ул Пирогова 1 корпус 5	1 000,0	1	8 400	есть	есть	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1000_m_830866446
7	Ноябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, ул Б.С.Маркова, 8к3	79,0	1	3 600	нет	есть	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_79_m_858988484
8	Ноябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, р-н Ленинский, пр. Мира 76Б	90,0	1	3 000	есть	есть	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_90_m_823435803
9	Ноябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, ул Гузовского, 13	55,6	1	10 140	есть	есть	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_55.6_m_865826510
10	Ноябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Ленинский, улица Ярославская, дом 72	55,0	1	5 220	нет	нет	Административное (офис)	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_32_m2_19_m2_4_m2_512483562
11	Ноябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, ул. Глеба Ильенко, д.7/5	106,0	1	7 925	есть	есть	Административное (офис)	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_106_m_837642094
12	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Ленинский, Карла Маркса 52 кор. 1	57,0	2	4 800	есть	нет	Административное (офис)	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/tsentr_goroda_ofis_57_m2_497228568
13	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Московский, Приволжский б-р, д. 2	215,8	1	3 600	нет	есть	Административное (офис)	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_215.8_m_813492089
14	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Ленинский, ул Гагарина Ю., 37	20,0	цоколь	4 800	есть	есть	ПСН	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_20_m_862133191
15	Октябрь 2016	г.Чебоксары, р-н Калининский, ул Калинина, 80Г	145,0	1	5 735	нет	есть	Административное (офис)	https://www.avito.ru/cheboksary/kommerceskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_145_m_841886788
		Максимальное значение			10 140,0				
		Минимальное значение			3 000,0				
		Среднее значение			6 025,4				

Актуальные предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Ноябрь 2016	г. Чебоксары, р-н Калининский, пр. Машиностроителей, д. 1	Собственность	Земли населенных пунктов, для размещения проектов промышленного назначения	3 900,0	по границе	6 000 000	1 538,5	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_39_s_ot_promnaznacheniya_680633233
2	Октябрь 2016	г. Чебоксары, р-н Калининский, Кабельный пр.	Аренда	Земли населенных пунктов, под размещение придорожного сервиса	1 000,0	есть	1 990 000	1 990,0	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_promnaznacheniya_749608537
3	Октябрь 2016	г. Чебоксары, на развилке основных центральных улиц	Собственность	Земли населенных пунктов, под размещение гостиницы	1 300,0	по границе	8 100 000	6 230,8	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_13_s_ot_promnaznacheniya_761653080
4	Октябрь 2016	г. Чебоксары, р-н Калининский, Пролетарская ул	Собственность	Земли населенных пунктов, под размещение автостоянки	1 850,0	по границе	3 000 000	1 621,6	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_18.5_sot_promnaznacheniya_769201694
5	Октябрь 2016	г. Чебоксары, р-н Калининский, Дорожный проезд	Собственность	Земли населенных пунктов, под размещение коммерческих объектов	1 000,0	есть	3 500 000	3 500,0	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_promnaznacheniya_823522961
6	Октябрь 2016	г. Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Хузангая	Собственность	Земли населенных пунктов, под размещение 2-этажного магазина товаров первой необходимости с цокольным этажом	1 300,0	по границе	5 000 000	3 846,2	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_13_s_ot_promnaznacheniya_764973356
7	Октябрь 2016	г. Чебоксары, р-н Калининский, проезд Машиностроителей, д. 1	Собственность	Земли населенных пунктов, для размещения иных объектов промышленности	3 000,0	есть	10 500 000	3 500,0	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_30_s_ot_promnaznacheniya_664573204
8	Октябрь 2016	г. Чебоксары, р-н Калининский, Марпосадское шоссе	Собственность	Земли населенных пунктов, для размещения коммерческих объектов	2 660,0	по границе	7 182 000	2 700,0	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot_promnaznacheniya_832858108
9	Октябрь 2016	г. Чебоксары, р-н Калининский, проезд Машиностроителей, д.	Собственность	Земли населенных пунктов, для размещения иных	3 600,0	есть	9 360 000	2 600,0	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_36_s

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
		17		объектов промышленности					ot.promnaznacheniya-721917395
10	Октябрь 2016	г. Чебоксары, Президентский б-р.	Собственность	Земли населенных пунктов, под размещение гостиницы	1 300,0	по границе	8 700 000	6 692,3	http://cheb.ws/dacha/779013.htm
	Максимальное значение							6 692,3	
	Минимальное значение							1 538,5	
	Среднее значение							3 421,9	

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 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.

Поскольку имущество планируется использовать по своему текущему назначению, можно сделать вывод о том, что оцениваемое имущество соответствует своему функциональному назначению и изменение его текущего профиля нелогично и нецелесообразно.

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 свободного назначения.

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

Учитывая конструктивные особенности данного имущества, его географическое и экономическое расположение, а также текущее назначение, вариантом наилучшего и наиболее

эффективного использования является использование оцениваемого имущества по его текущему назначению.

ВЫВОД

Принимая во внимание состояние рынка коммерческой недвижимости, расположение оцениваемого объекта недвижимости, его объемно-планировочные и технические характеристики, его текущее использование, исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта рассматривалось в качестве здания административного назначения.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости имущества в соответствии с международными стандартами и принятой в России практикой в рыночных условиях хозяйствования могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут применяться варианты и различные методы расчетов.

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.

5.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен

продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;

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

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

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

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

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

5.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

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

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

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

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

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

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

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

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

З. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

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

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

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

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

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов – аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект – аналог

должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект представляет собой отдельно стоящее административное здание.

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

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

6.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

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

Выбранные объекты-аналоги

Таблица 6.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_591.8_m_718337921	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_338_m_852474865	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_850_m_814403192	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_959_m_792540365
Телефон		(903) 322-03-58	(917) 065-40-40	(917) 065-40-40	(917) 065-40-40
Контактное лицо		Специалист	Специалист	Специалист	Специалист
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016	Октябрь 2016
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	ОСЗ коммерческого назначения	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	ОСЗ
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	г.Чебоксары, р-н Ленинский, Карла Маркса , 51	г.Чебоксары, р-н Московский, ул Дзержинского, 20/29	Чебоксары, р-н Ленинский, Канашское шоссе, 7/1	г.Чебоксары, р-н Московский, ул Филиппа Лукина, 4а
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Выход на 1-ю (красную) линию	Есть	есть	есть	нет	есть
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	2 510,5	591,8	338,0	850,0	959,0
Площадь земельного участка равна площади застройки, кв.м.	1 508,00	-	-	-	н/д
Техническое состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Состояние внутренней отделки	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Высококачественный ремонт, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется
Цена предложения с НДС, рублей с учетом прав землепользования		51 000 000	22 000 000	63 750 000	60 000 000

Обоснование корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

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

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

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

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

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

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

Таблица 6.2

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

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

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

Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги находятся в г. Чебоксары, введение корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь помещений

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

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

Таблица 6.3

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

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

Таблица 6.4

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	2 510,5	591,8	338,0	850,0	959,0
Значение	>2000	500-750	250-500	750-1000	750-1000
Корректировка,	1,00	0,87	0,82	0,90	0,90
Корректировка, %	*-	-13%	-18%	-10%	-10%

Корректировка на тип помещения

Объекты оценки и объект аналог №4 отдельно стоящие здания, а объекты аналоги №1,2,3 встроенное помещение.

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

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 40

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

Размер корректировки для объектов аналогов №1,2,3 равна $1/0,9-1=11,1\%$.

Корректировка на состояние отделки

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

Таблица 6.5

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

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

Таблица 6.6

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	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
Значение корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0%	0%	0%	0%

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

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

Расчет коэффициента вариации

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

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

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

Значение коэффициента вариации составило **0,135**;

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

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

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

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

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

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

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлены далее в табличном виде.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 6.7

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с НДС, руб.	51 000 000	22 000 000	63 750 000	60 000 000
Общая площадь зданий, кв.м.	592	338	850	959
Цена предложения 1 кв.м. зданий, руб.	86 149	65 089	75 000	62 565
Корректировка на уторговывание, %	-5,8%	-5,8%	-5,8%	-5,8%
Корректировка на дату продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на правовую статус, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка ни тип объекта, %	11,1%	11,1%	11,1%	0,0%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на выход на 1 линию, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %	-13,0%	-18,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка на техническое состояние здания, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на состояние отделки	-18,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая процентная корректировка	-25,7%	-12,7%	-4,7%	-15,8%
Скорректированная цена №2, руб.	64 009	56 823	71 475	52 680
Коэффициент вариации, %				13,50%
Количество корректировок	4	3	3	2
Удельный вес по количеству корректировок	22,22%	25,00%	25,00%	27,78%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>				60 932
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	25,7%	12,7%	4,7%	15,8%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	18,79%	26,15%	30,67%	24,39%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				61 657
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб. объекта оценки				61 295
Общая площадь здания, кв.м.				2 510,50
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.				153 881 098
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.				130 407 710

Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

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

Таблица 6.8

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

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

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

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных

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

6.2. Определение рыночной стоимости права пользования оцениваемым земельным участком Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице ниже. Единица сравнения – 1 кв. м.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

При оценке рыночной 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 аналога.

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

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

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

Корректировка на цену предложения

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

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

Таблица 6.9

9.1.1. Активный рынок			
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 77			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

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

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются.

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

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

Таблица 6.10. Среднее значение масштабного фактора

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,95	1,00

Таблица 6.11.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	1 508,0	1 000,0	3 000,0	2 660,0
Значение	1 000-5 000	<1 000	1 000-5 000	1 000-5 000
Корректировка,	1,00	0,90	1,00	1,00
Корректировка, %	*-	-10%	0%	0%

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Чебоксары, таким образом введение корректировки не требуется.

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

Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

Корректировка на наличие коммуникаций

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

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

транспортные подъездные пути – 10-20%;

электроэнергия – 5-25%;

газоснабжение – 15-25%;

остальное (водоснабжение, канализация, коммуникационные связи) – 5- 15%⁵.

⁵ (<http://www.issledovanie.ru/pages/issledovanie/124/>; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/914>)

Для расчетов были приняты минимальные значения для корректировок на наличие коммуникаций.

Данную корректировку Оценщик вводит экспертно, корректировка рассчитана в таблице ниже.

Таблица 6.12.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	есть	есть	по границе
Корректировка,	1,00	1,00	1,00	$(1+0,05)*(1+0,15)*$ $(1+0,15)-1$
Корректировка, %	*-	0%	0%	38,86%

Корректировка на вид права

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

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

Таблица 6.13. Среднее значение корректировки на вид права

Таблица 41 (продолжение)

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

Расчет коэффициента вариации

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

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

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

Значение коэффициента вариации составило **0,1462**;

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

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

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

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

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

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

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлены далее в табличном виде.

Таблица 6.14. Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_823522961	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_664573204	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot_promnaznacheniya_832858108
Телефон		(960) 304-15-64	(903) 322-06-08	(987) 122-99-73
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Октябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016
Правовой статус	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Аренда	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Для общественно-деловых целей под строительство	Земли населенных пунктов, под размещение коммерческих объектов	Земли населенных пунктов, для размещения иных объектов промышленности	Земли населенных пунктов, для размещения коммерческих объектов
Площадь земельного участка, кв.м	1308; 200	1 000	3 000	2 660
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	г. Чебоксары, р-н Калининский, Дорожный проезд	г. Чебоксары, р-н Калининский, проезд Машиностроителей, д 1	г. Чебоксары, р-н Калининский, Марпосадское шоссе
Удаленность от города, км.	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	есть	есть	по границе
Цена предложения, руб.	-	3 500 000	10 500 000	7 182 000

Таблица 6.15. Расчёт рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	3 500 000	10 500 000	7 182 000
Площадь участка, кв.м.	1 000	3 000	2 660
Стоимость 1 кв.м., руб.	3 500	3 500	2 700
Корректировка на уторговывание, %	-9,70%	-9,70%	-9,70%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	-10,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0,00%	0,00%	38,86%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	-33,70%	-23,70%	15,16%
Скорректированная цена, руб.	2 321	2 671	3 109
Коэффициент вариации, %			14,62%
Количество корректировок	3	2	3
Удельный вес по количеству корректировок	31,25%	37,50%	31,25%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			2 699
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	33,69%	23,69%	15,15%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	26,78%	33,67%	39,56%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			2 751
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.			2 725
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			1 508
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом округления, руб.			4 109 300
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м 21:01:020101:0094			1 308,00
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом округления, руб.			3 564 300
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м 21:01:020101:0095			200,00
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом округления, руб.			545 000

Значение суммарной корректировки по объектам-аналогам составляет более 30% от первоначальной цены. Принятие данных объектов недвижимости в качестве аналогов, обусловлено недостатком предложений земельных участков сопоставимого разрешенного использования предлагаемых на правах собственности/аренды, сопоставимых по площади и району расположения.

6.2. Заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанной в рамках сравнительного подхода

Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с

учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС 18% составляет:

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	сравнительного подхода, руб. без учета НДС
Здание "Чувашсоцбанка", назначение нежилое	126 298 410
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.	3 564 300,00
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095.	545 000,00
Итого:	130 407 710

130 407 710 (Сто тридцать миллионов четыреста семь тысяч семьсот десять) рублей

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\text{ПВД} = A_1 * S_1 + A_2 * S_2 + \dots + A_i * S_i,$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

A_i - ставка арендной платы с i -й площади;

S_i - размер i -й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{Ки})$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

Ки - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОПР},$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;
ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{к}},$$

где:

$\text{O}_{\text{ни}}$ - налог на имущество;
 $\text{O}_{\text{с}}$ - расходы на страхование имущества;
 $\text{O}_{\text{з}}$ - платежи за права землепользования;
 $\text{O}_{\text{к}}$ - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;
 $\text{O}_{\text{у}}$ - расходы на управление;
 $\text{O}_{\text{к}}$ - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки 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;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

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

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;
 NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;
 Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

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

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

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

7.1. Формирование денежного потока

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

Определение доходной части

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

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

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

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

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

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

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

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

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

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

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

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

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

Расчет арендной ставки Объекта оценки

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблице ниже № 7.1.

Таблица 7.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Из рук в руки	Авито	Авито	Авито
Интернет-сайт		http://cheboksary.irr.ru/real-estate/commercial/offices/ofis-39-kv-m-zhiloy-dom-otdelnyy-vhod-1-ya-liniya-advert584107057.html	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_55.6_m_865826510	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_830866446	http://cheboksary.irr.ru/real-estate/commercial/offices/ofis-46-kv-m-zhiloy-dom-otdelnyy-vhod-1-ya-liniya-advert612688541.html
Телефон		(987) 760-95-81	(927) 668-05-08	(908) 308-04-10	(902) 328-08-00
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв.м. в год с НДС	-	9 231	10 140	8 400	12 000
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки включая операционные расходы с НДС, руб.	-	9 231	10 140	8 400	12 000
Корректировка на уторговывание, %	-	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Тип объекта	Встроенные помещения	Административное (офис)	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на тип объекта	-	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	-	39,0	55,6	1 000,0	46,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения	1-3	1	1	1	1
Корректировка на этаж, %	-	0%	0%	0%	0%
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Куца Ефремова, д. 3	г.Чебоксары, Энгельса ул, 26	г.Чебоксары, р-н Московский, ул Гузовского, 13	г.Чебоксары, р-н Московский, ул Пирогова 1 корпус 5	г.Чебоксары, Ленина пр-кт, 34
Корректировка на местоположение	-	0%	0%	0%	0%
Выход на красную линию	Имеется	есть	есть	есть	есть
Корректировка на местоположение	-	0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены	Все коммуникации подведены
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка на техническое состояние, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год	-	8 797	9 663	8 005	11 436
Коэффициент вариации, %					15,5%
Количество корректировок	-	2	1	1	1
Удельный вес аналога, %	-	14,29%	28,57%	28,57%	28,57%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений 1-го этажа, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					9 572

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

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

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

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

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

Обоснование корректировок

Передаваемые права

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

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

Финансовые условия

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

Условия продажи/сдачи в аренду

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

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

Таблица 7.2

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

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

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

Дата продажи/выставления на торги

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

Общая площадь помещений

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

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

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

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

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

n – количество аналогов.

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

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 арендатора⁶ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

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

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

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

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду
Таблица 69

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

⁶ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

Анализ и определение расходов

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

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

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

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

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

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

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% - 23,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% - 23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6% - 24,1%

Для расчетов использовалось минимальное значение 12,5 %.

7.2. Расчет ставки капитализации

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

Коэффициент капитализации (R_y) состоит из:

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

Ставка капитализации = Норма прибыли на вложенный капитал

+ Норма возврата вложенного капитала.

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

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

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

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

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

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

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

где:

R - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

Pr - премия (надбавка) за региональный риск.

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

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

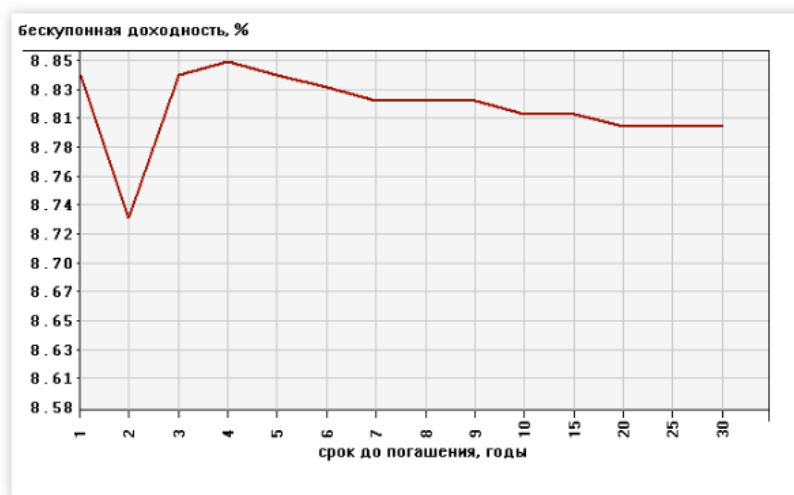
К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

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

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

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ. 8,84% - средняя эффективная доходность ОФЗ к (источник - http://cbr.ru/hd_base/default.aspx?Prtid=gkoofz_mr&ch=/)

Кривая бескупонной доходности* на 18.11.2016



* Расчеты бескупонной доходности осуществляются ММВБ на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России.

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

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

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

Расчет показателя риска инвестирования средств в оцениваемый объект

Таблица 7.3

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

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

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

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

где:

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

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

Срок экспозиции на продажу представляет собой, в сущности – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта в настоящее время определен в размере от 4 до 8 месяцев в зависимости от типа объекта.

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ				
№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.		
		2015 г.	2014 г.	2007 г.
Квартиры				
1	1-комнатные квартиры			
	Москва	1,5 - 3,0	1,0 - 2,2	0,3 - 1,1
	Санкт-Петербург	1,8 - 3,5	1,3 - 2,8	0,5 - 1,2
	Уфа	-	2,5 - 4,5	1,2 - 1,5
	Казань	-	1,5 - 3,8	
2	2-комнатные квартиры			
	Москва	3,0 - 5,0	2,5 - 4,5	0,5 - 1,5
	Санкт-Петербург	2,8 - 4,5	1,8 - 5,0	
	Уфа	-	3,0 - 6,0	
3	3 и более-комнатные квартиры			
	Москва	4,0 - 7,5	4,0 - 6,9	
	Санкт-Петербург	3,0 - 9,0	3,0 - 8,0	
Земельные участки				
1	Под дачное строительство			
	Московская область	-	3 - 7	1,5 - 4,5
	Тульская область		5 - 9	
2	Под офисные и торговые цели			
	Москва	2 - 4	1 - 3	
	Московская область (торговые цели)	4 - 6	4 - 8	
3	Под производственно-складские цели			
	Москва	3 - 6	2 - 5	
	Московская область	-	6 - 10	
Помещения (здания)				
1	Производственные			
	Иркутск			3,0 - 9,9
	Киров			6,1 - 10,8
	Москва	6 - 10	5 - 11	0,8 - 5,5
	Московская область (10-40 км от МКАД)	5 - 10	6 - 12	0,9 - 4,4
2	Торговые			
	Иркутск	2 - 3		0,7 - 1,7
	Киров			2,0 - 4,0
	Москва	3,5 - 8	2 - 7	0,3 - 4,8
	Московская область (10-40 км от МКАД)	2 - 8	1 - 6	0,9 - 2,8
3	Офисные			
	Москва	5 - 12	5 - 10	
	Московская область (10-40 км от МКАД)	8 - 12	6 - 12	
4	Гостиницы			
	Москва	-	9 - 14	
	Московская область (10-40 км от МКАД)	Более 12	8 - 16	

Таким образом, риск низкой ликвидности составит:

Расчет поправки на низкую ликвидность

Таблица 7.4

Адрес объекта	Ошибка! Источник ссылки не найден.
Срок экспозиции, мес.	4
Риск низкой ликвидности, коэфф.	2,78

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

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

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

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

Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения

вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Нормативный срок службы здания, в котором расположены помещения Объекта оценки, был определен на основании «Нормативных усредненных сроков службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования (Извлечение из Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г.)». Таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Хоскольда, составит:

Расчет нормы возврата капитала

Таблица 7.5

Адрес объекта	Год постройки	Фактический возраст, лет	Типичный срок, лет	Оставшийся срок службы, лет	Норма возврата капитала, %
Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	1 992	100	76	8,84%	0,0142%

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 7.14

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 7.6

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

7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.7

Показатель	Значение
Объект оценки	Здание "Чувашсоцбанка", назначение нежилое
Общая площадь, кв.м.	2 510,5
Арендная ставка с НДС, руб. за 1 кв.м.	9 572
Потенциальный валовый доход с НДС руб. в год	24 030 506
Потери при сборе платежей, % в год	0,0%
Потери от недозагрузки, % в год	6,8%
Действительный валовый доход с НДС, руб. в год.	22 396 432
Операционные расходы с НДС, руб. (12,5% от ПВД)	3 003 813
Чистый операционный доход, руб. в год, с НДС	19 392 619
Ставка капитализации, %	13,8342%
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	140 178 825
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.	118 795 614
Рыночная стоимость права аренды земельных участков	4 109 300
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, без земельного участка, руб.	114 686 314

Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, без учета НДС 18% составляет:

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	доходного подхода, руб. без учета НДС
Здание "Чувашсоцбанка", назначение нежилое	114 686 314
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.	Не применялся
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095.	Не применялся
Итого:	114 686 314

114 686 314 (Сто четырнадцать миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч триста четырнадцать) руб.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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 рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Результаты расчета Объекта оценки

Таблица 8.1

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	сравнительного подхода, руб. без учета НДС	доходного подхода, руб. без учета НДС	затратного подхода, руб. с учетом НДС
Здание "Чувашсоцбанка", назначение нежилое	126 298 410,00	114 686 314,00	Не применялся
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.	3 564 300,00	Не применялся	Не применялся
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095.	545 000,00	Не применялся	Не применялся
Итого:	130 407 710,00	114 686 314,0	-

Каждый из этих подходов рассматривает стоимость с разных ракурсов, у каждого есть свои достоинства и недостатки.

Целью сведения результатов оценки, полученных на основе различных подходов, является оценка достоверности исходной информации, определение преимуществ и недостатков различных методов и выбор единой стоимостной оценки.

8.1. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- 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.).

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

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

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

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

В конкретном случае, затратный подход не применялся.

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

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

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

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

Весовые коэффициенты

Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 8.2

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Вес	доходного подхода, руб. без учета НДС	Вес	затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость Объекта оценки без НДС, руб.
Здание "Чувашсоцбанка", назначение нежилое	126 298 410	0,5	114 686 314	0,5	Не применялся	120 492 362
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.	3 564 300,00	1	Не применялся	0,5	Не применялся	3 564 300
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095.	545 000,00	1	Не применялся	0,5	Не применялся	545 000
Итого:	130 407 710,00		114 686 314,0		-	124 601 662

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

Таблица 9.1

Наименование	Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость Объекта оценки без учёта НДС, руб.
Объект оценки	147 029 961,16	22 428 299,16	124 601 662
Итого, руб.	147 029 961,16	22 428 299,16	124 601 662
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учётом НДС, руб.	147 029 961,16 (Сто сорок семь миллионов двадцать девять тысяч девятьсот шестьдесят один) руб. 16 коп.		
Итого рыночная стоимость объекта оценки без учёта НДС, руб.	124 601 662 (Сто двадцать четыре миллиона шестьсот одна тысяча шестьсот шестьдесят два) руб.		

Таблица 9.2

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
Здание "Чувашсоцбанка", назначение нежилое	142 180 987,16	21 688 625,16	120 492 362
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.	4 205 874,00	641 574,00	3 564 300,00
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095.	643 100,00	98 100,00	545 000,00
Итого:	147 029 961,16	22 428 299,16	124 601 662

10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было 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, были 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 саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

**Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»
Специалист-оценщик**



М.С. Сидоренко

**Список использованных данных для оценки
Нормативно-правовые и справочные документы**

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 -ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 154-ФЗ).
- Федеральный Закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28.
- 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 закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- 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)»;
- 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)»;
- 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)»;
- Федеральным стандартом оценки № 7, введенный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- стандарты Ассоциации СРО «НКСО»:
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2015 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.8-2015 «Оценка бизнеса»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.9-2015 «Оценка для целей залога»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.10-2015 «Оценка стоимости машин и оборудования»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.11-2015 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности».
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
- Постановление Правительства Москвы от 27 июля 2004 г. № 522-ПП «О порядке проведения оценок стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории города Москвы и утверждении методики расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка».
- Амортизационные отчисления на полное восстановление основных фондов № 1072 - М.: 1997.
- Правила оценки физических износов жилых зданий. ВСН 53-86. - М.: 1990.
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- 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. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- 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.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

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

1. Технический паспорт.
2. Кадастровый паспорт.
3. Свидетельства о государственной регистрации права.

Приложения

Полученная от заказчика документация

- a. Юридическое описание оцениваемого имущества: свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество;
- b. Техническая документация на оцениваемый объект.

Документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЯ

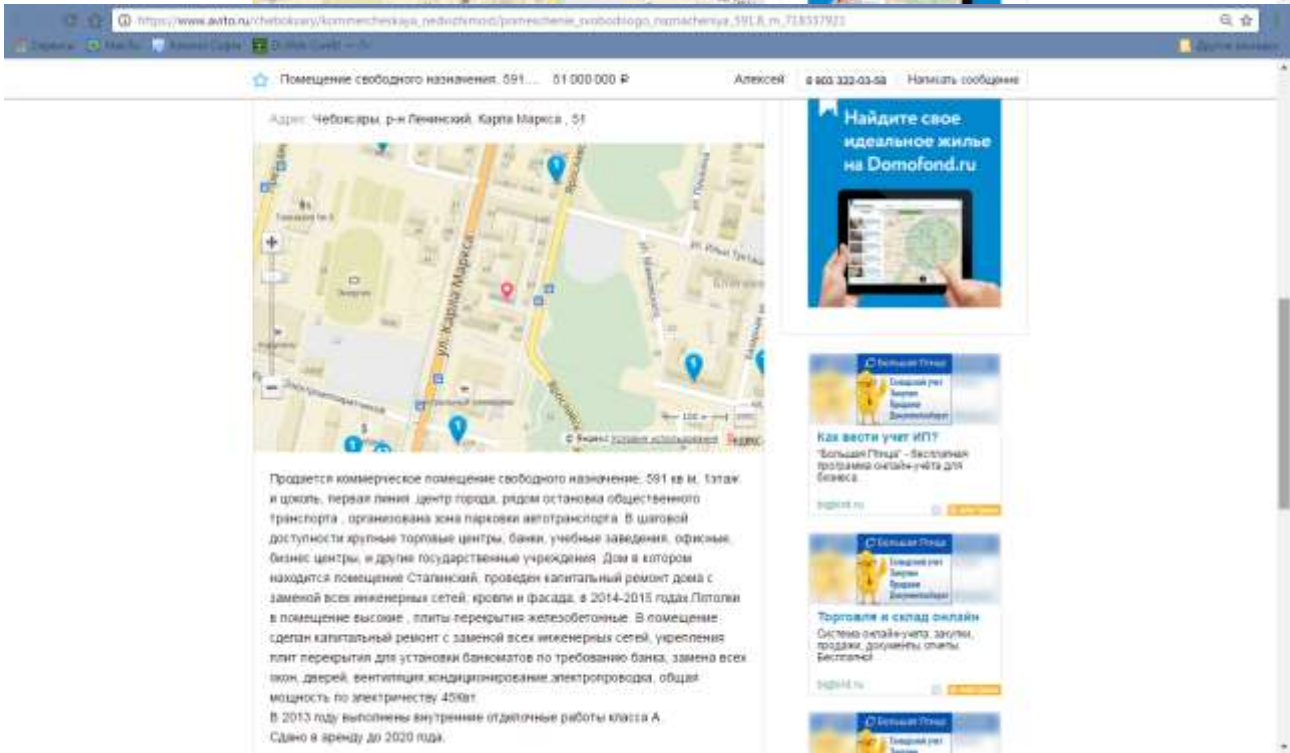
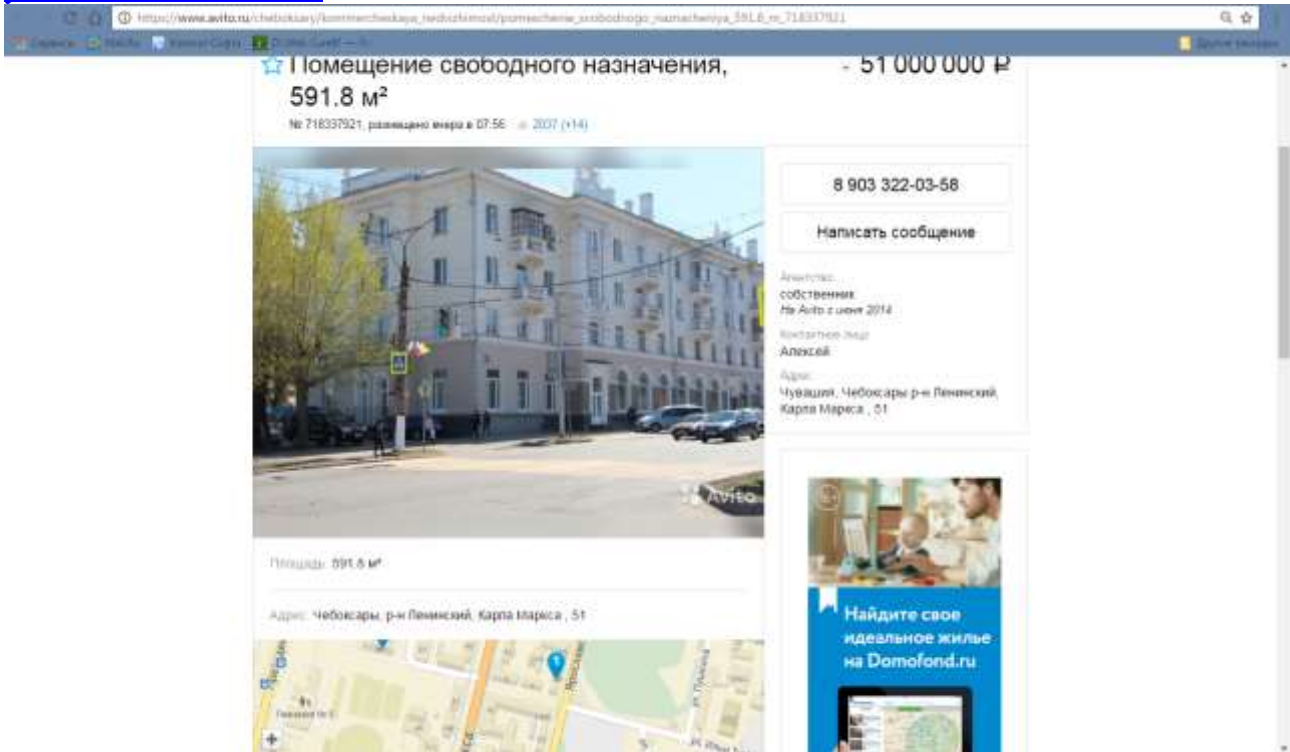
1. Копии страниц Интернет с информацией об аналогах, используемых в расчетах
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:
 - Правоустанавливающие документы
 - Техническая документация
3. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.

Информационно-аналитические материалы

Аналоги, использованные в сравнительном подходе

1

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_591.8_m_718337921



The screenshot shows the top section of a real estate listing on the Avito website. The main title is "Офисное помещение, 338 м²" (Office space, 338 m²) with a price of "22 000 000 Р". Below the title is a large photograph of a modern multi-story office building with several cars parked in front. To the right of the photo, there is a contact number "8 917 065-40-40" and a button "Написать сообщение". Below the contact information, the listing agent's details are provided: "Агентство: Century21 Премиер, № Авто с апреля 2016", "Выставлен на продажу: Павел", and "Адрес: Чувашия, Чебоксары р-н Московский, ул Дзержинского, 20/29". At the bottom of this section, there are several small thumbnail images showing the interior of the office space. A blue "Avito ПРОМО" banner is visible on the right side.

This screenshot shows the middle section of the real estate listing. It features a map of the location in Cheboksary, Chuvashia, at the intersection of Dzerzhinskogo and other streets. Below the map is a detailed text description of the property. The text describes the office space as being in a central location with developed infrastructure, including public transport stops, shopping centers, and recreation areas. It mentions high ceilings, separate heating, and modern equipment like communication systems, video surveillance, and fire alarm. The previous owner was a bank named "Открытие", and the office is fully furnished with a safe and a cash register. The listing is presented as an investment or rental opportunity without commissions.

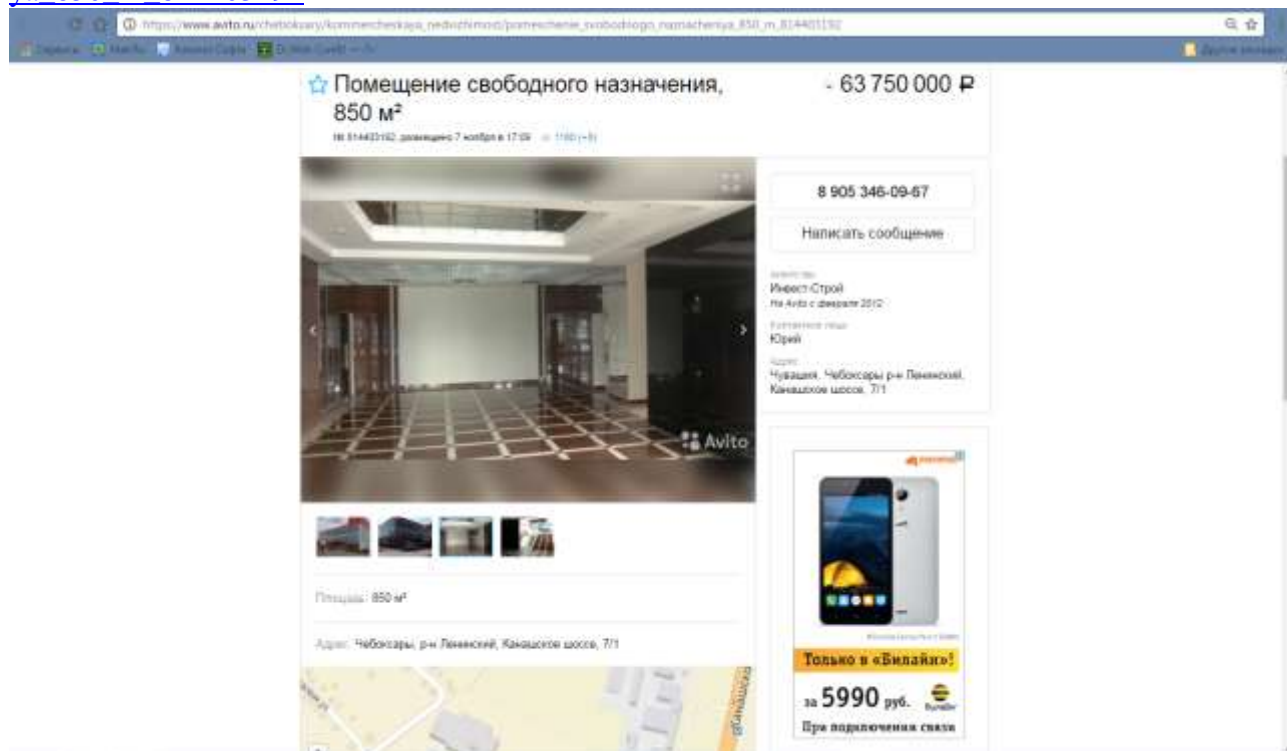
Предлагаю Вашему вниманию объект недвижимости, расположенный в центре города Чебоксары: развитая инфраструктура, хорошая доступность к остановкам общественного транспорта, торговый центр и зоны отдыха. Статусное место. Высокие потолки. Помещение имеет 2 отдельных входа. Все необходимые коммуникации, видеонаблюдение, система сигнализации, серверная и кондиционеры, все в рабочем состоянии. Парковочные места. Планировка и экипировка прилагается.

Ранее объект недвижимости занимал банк «Открытие», соответственно есть: оборудованная комната с сейфами и кассой (при желании легко демонтируются). Но можно рассмотреть вариант офиса продаж или торговой площади.

Не требует больших вложений, легкий косметический ремонт. Отличный вариант для инвестиций в арендный бизнес.

Без комиссий.

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_850_m_814403192



Помещение свободного назначения, 850 м² - 63 750 000 ₽

8 905 346-09-67

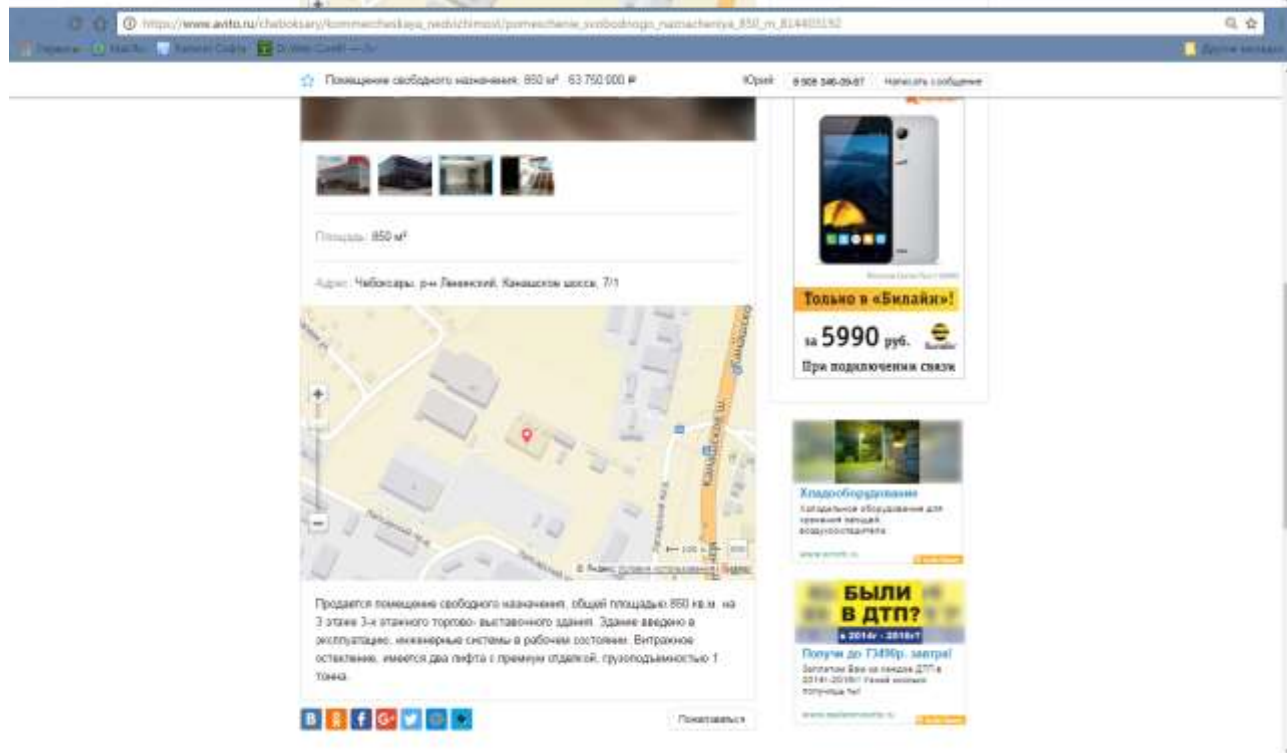
Написать сообщение

Имя: Ивост-Строй
На Avito с декабря 2012
Регистрация: Юрий
Чужаки: Чебоксары р-н Ленинский, Канашское шоссе, 7/1

Площадь: 850 м²

Адрес: Чебоксары, р-н Ленинский, Канашское шоссе, 7/1

Только в «Билайн»
за 5990 руб.
При подключении связи



Помещение свободного назначения, 850 м² 63 750 000 ₽ Юрий 8 905 346-09-67 Написать сообщение

Площадь: 850 м²

Адрес: Чебоксары, р-н Ленинский, Канашское шоссе, 7/1

Продается помещение свободного назначения, общей площадью 850 кв.м. на 3 этаже 3-х этажного торгово-выставочного здания. Здание введено в эксплуатацию, инженерные системы в рабочем состоянии. Внутреннее остекление, имеется два лифта с премью отделкой, грузоподъемностью 1 тонна.

Только в «Билайн»
за 5990 руб.
При подключении связи

Холодоснабжение
Системы и оборудование для
экономии энергии,
воздухоочистители

БЫЛИ
В ДТП?
в 2014 - 2016 г.
Получи до 1М10р. застрахуй
Защити себя от риска ДТП в
2014-2016гг! Укажи условия
получения Тел

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_959_m_792540365

Помещение свободного назначения, 959 м² - 60 000 000 ₽
№ 792540365, размещено 4 октября в 08:46 | 1196 (+5)

8 917 065-40-40
Написать сообщение

Агентство: Семей21 Премиер
На Avito с апреля 2016
Выставлен на: Павел
Адрес: Чувашия: Чебоксары р-н Московский, ул Феликса Лукина, 4а

Domofond.ru
Поиск квартир по районам
Начать поиск

Площадь: 959 м²

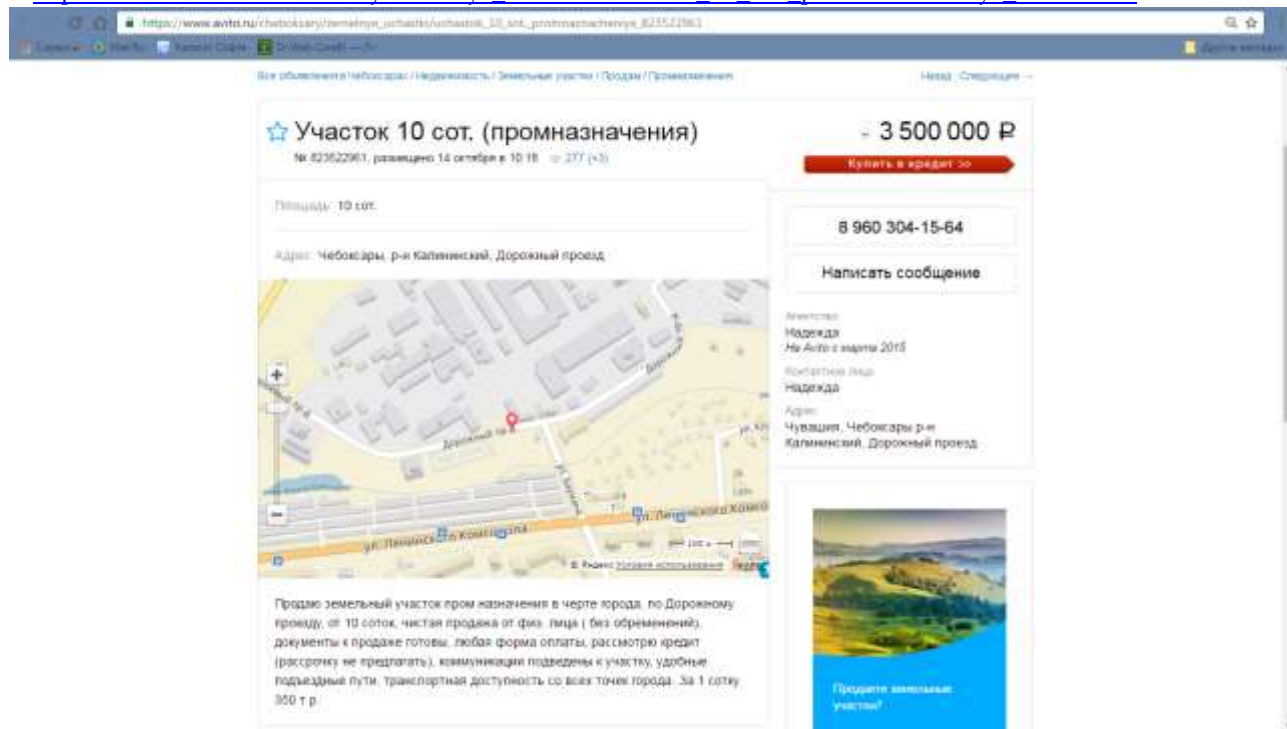
Помещение свободного назначения, 959 м² - 60 000 000 ₽ Павел 8 917 065-40-40 Написать сообщение

Предлагаю вашему вниманию, покупку или аренду, отдельно стоящего, двухэтажного здания, общей площадью 959 кв.м. Объект находится в самом комфортабельном и быстроразвивающемся районе города Чебоксары, СЗР - микрорайон «Университет». Рядом расположен детский сад, хозяйственная площадка, 62 Школа и Университет. Шаговая доступность к остановкам общественного транспорта и ТЦ «Патер». Помещение под отделку (бетон). Средняя высота потолков 3,70 м., большие окна. Есть отдельный парадный вход, запасные выходы, зоны погрузки и разгрузки. Все коммуникации подведены и готовы к разводке и эксплуатации, индивидуальное отопление. Идеально подойдет под комплекс: «Детский развлекательный центр», мед. центр, кафе – мекенное и тому подобное. Альтернативные варианты рассмотрим. Готовы к диалогу по любым вопросам. Варианты инвестиций тоже интересны. Выделим арендные каникулы на время отделки. В приоритете продажа здания целиком, но рассмотрим варианты покупки или аренды частями. На каких комиссиях.

Торговля и вклад онлайн
Система онлайн-учета документов, продажи, документов, отчета. Бесплатно!
vklad.ru

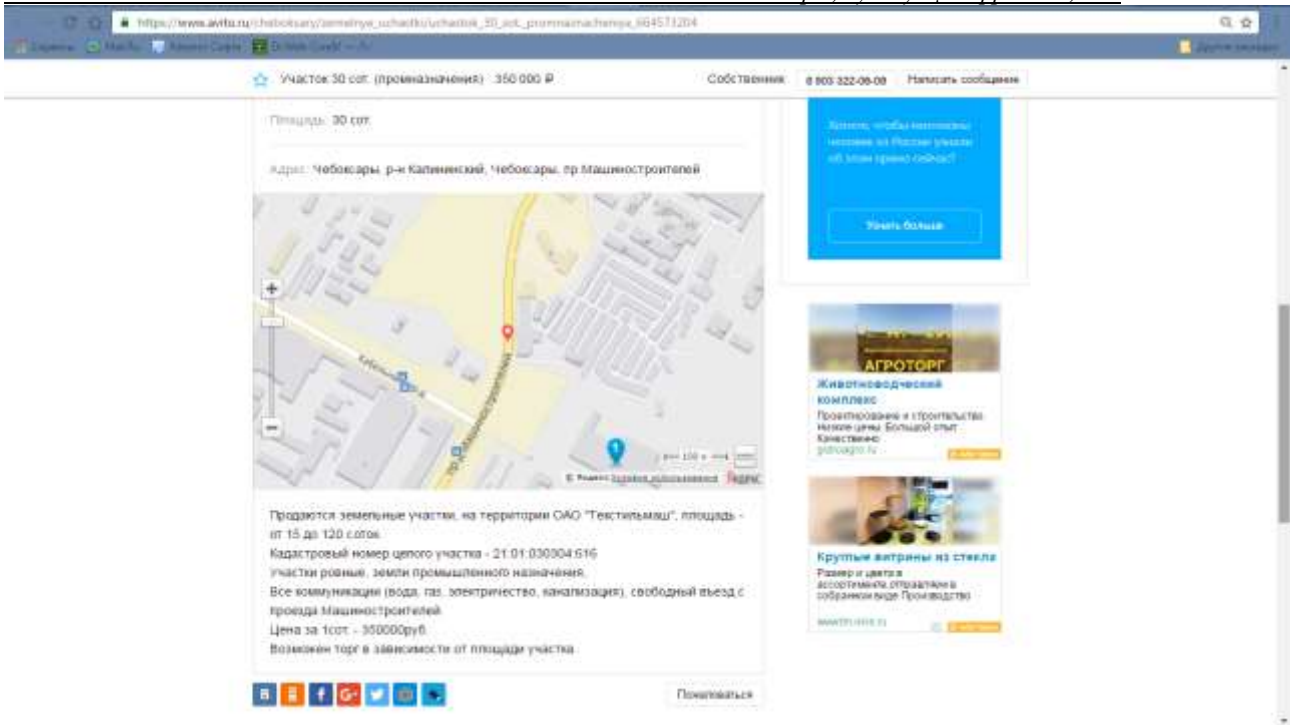
Аналоги, использованные для расчета рыночной стоимости земельного участка

1 https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_823522961

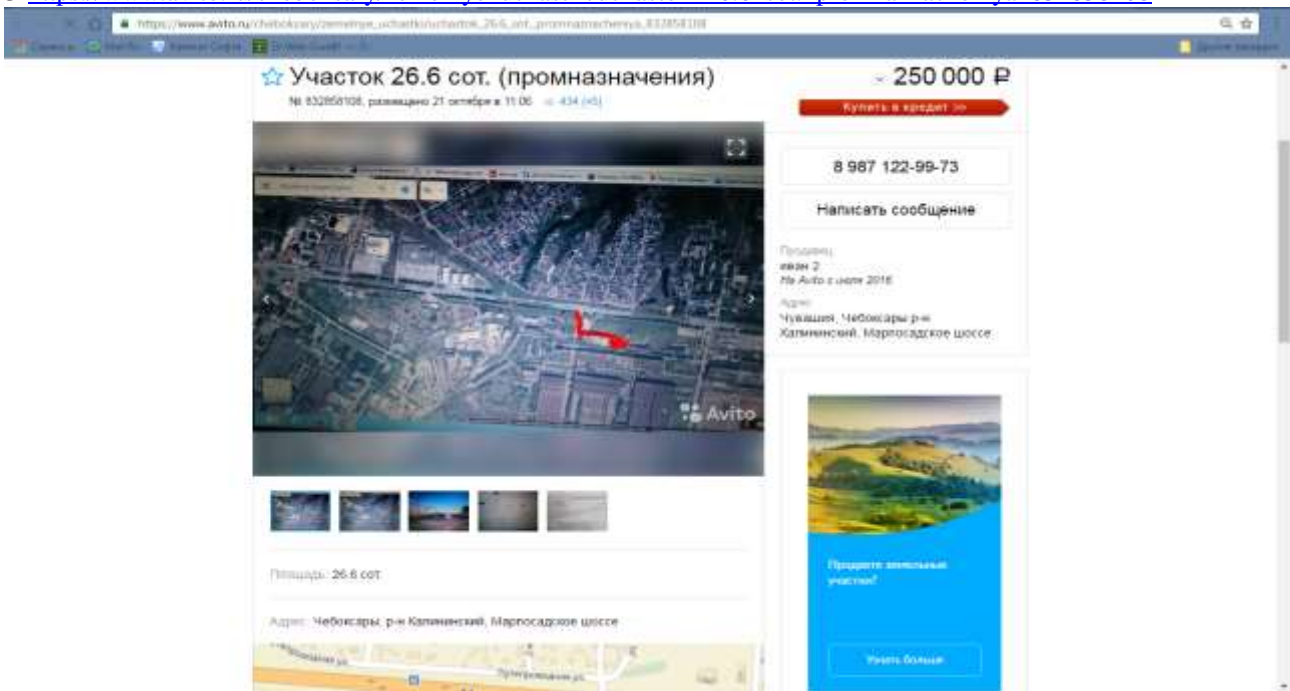


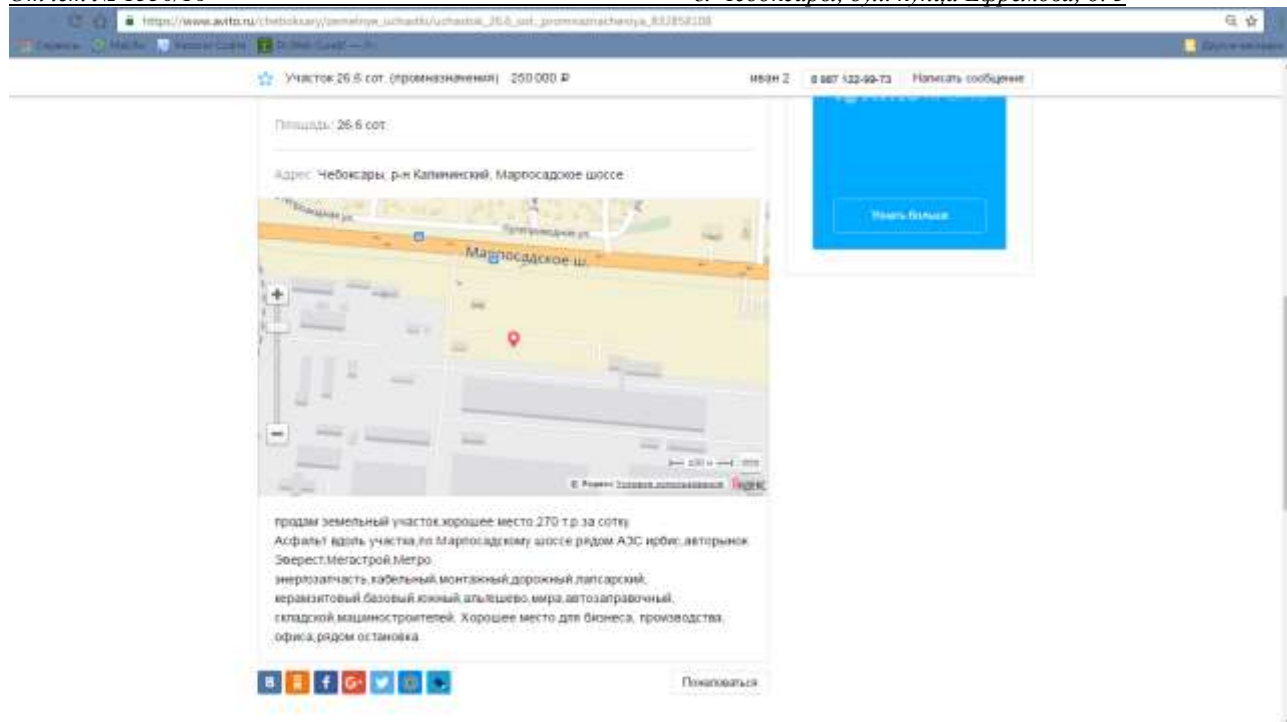
2 https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_664573204





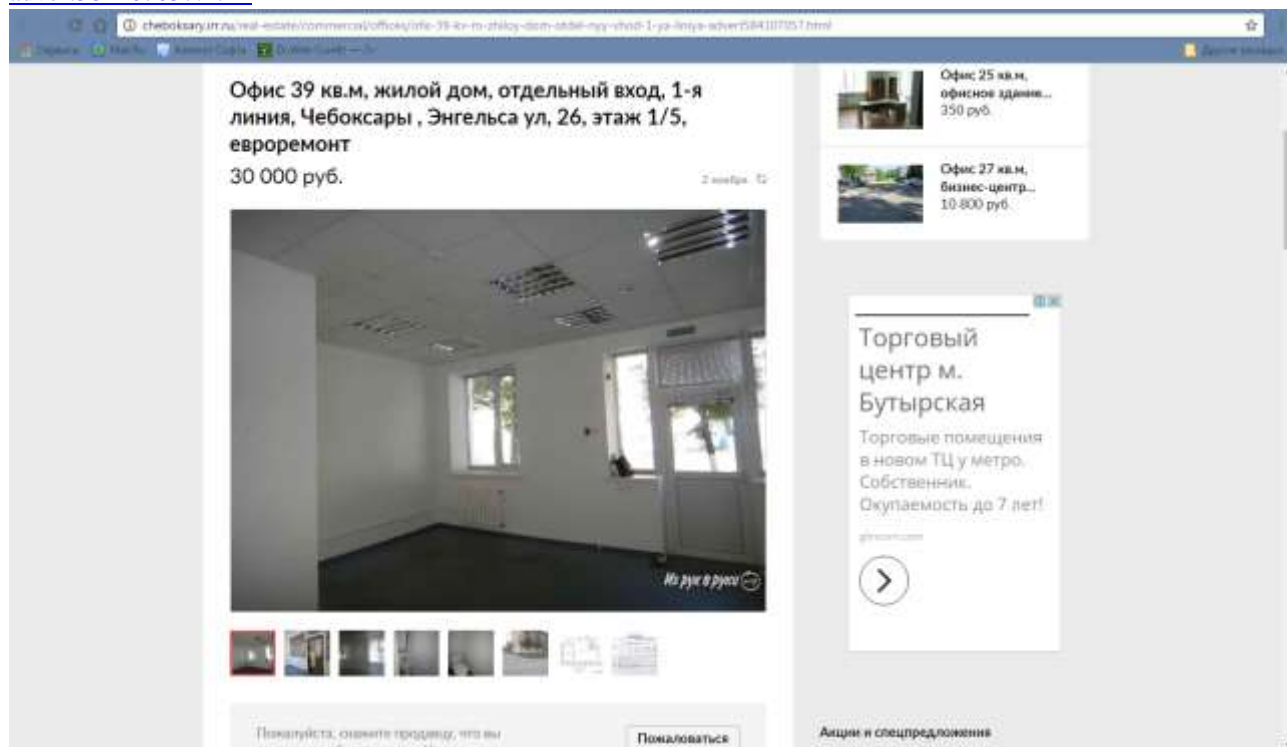
3 https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot._promnaznacheniya_832858108

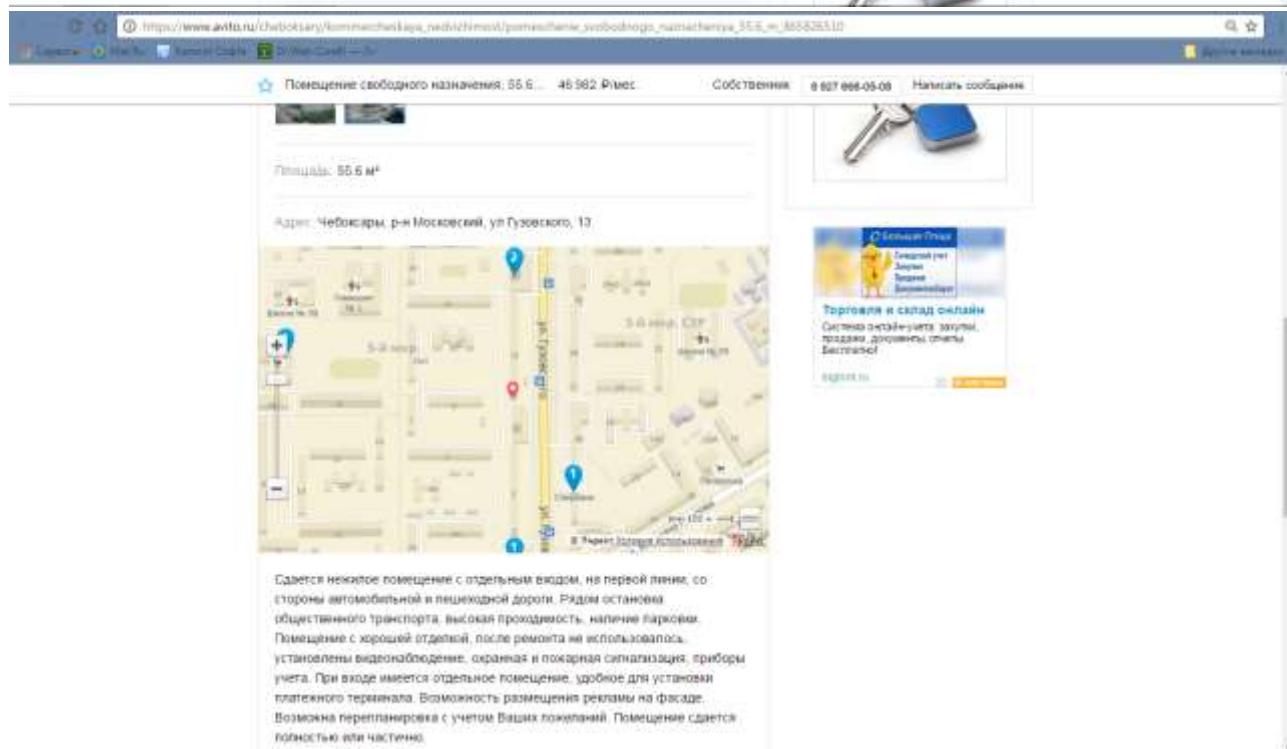


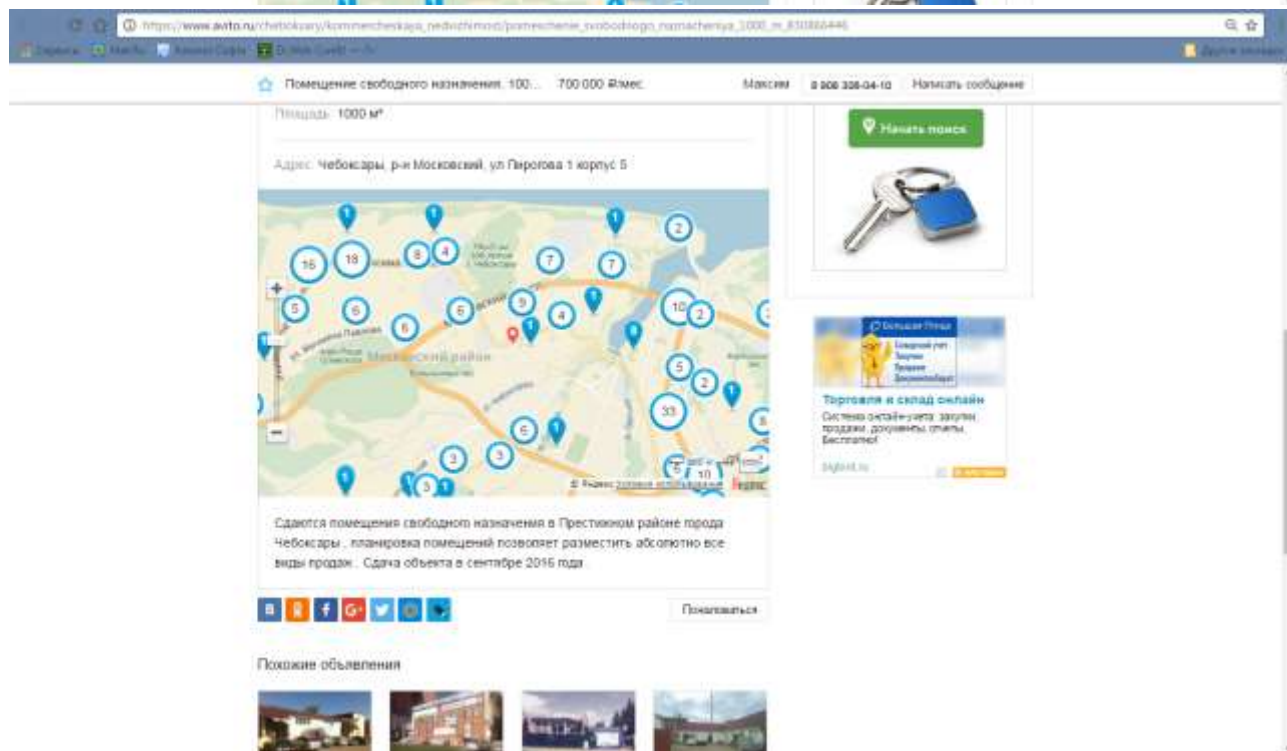
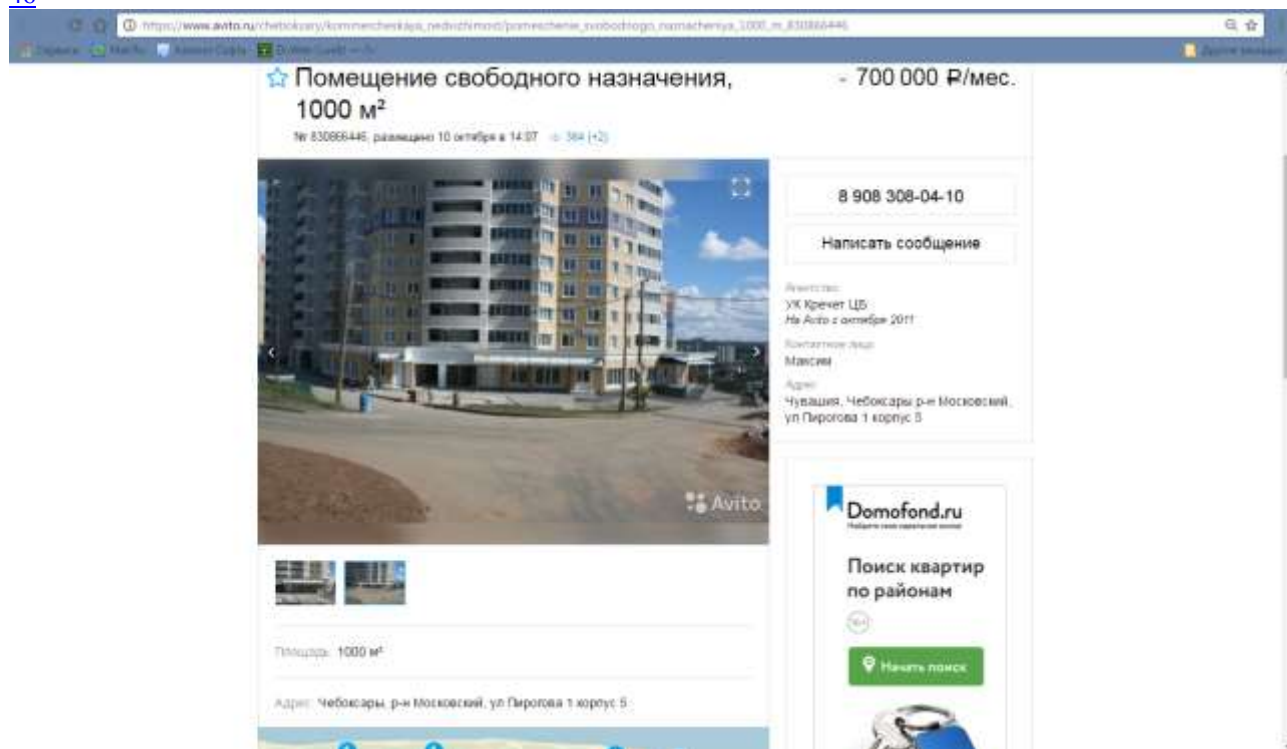


Аналоги, использованные в доходном подходе

1 <http://cheboksary.irr.ru/real-estate/commercial/offices/ofis-39-kv-m-zhiloy-dom-otdel-nyy-vhod-1-ya-liniya-advert584107057.html>







4 <http://cheboksary.irr.ru/real-estate/commercial/offices/ofis-46-kv-m-zhiloy-dom-otdel-nyy-vhod-1-ya-liniya-advert612688541.html>

Офис 46 кв.м, жилой дом, отдельный вход, 1-я линия, Чебоксары , Ленина пр-кт, 34, этаж 1/4, евроремонт, городской телефон
1 000 руб.

30 октября

На рух в рух

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы звоните по объявлению с «Из рук в руки»

Пожаловаться

Агентство элитной недвижимости
Аренда и продажа объектов в Москве, Подмосковье, за рубежом. Звоните!
rus.iremarket@savills.ru
Регист. Директ

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы звоните по объявлению с «Из рук в руки»

Никогда не отправляйте предоплату, если не уверены в надежности продавца.

Пожаловаться

+7 902 328-08-00

Написать сообщение

Чебоксары, Ленина пр-кт, 34

14 просмотров

Описание
Сдаю нежилое помещение по пр. Ленина, площадью 46, 5 кв. м, под магазин, бутик, салон, банк, аптеку, офис, страховое бюро, агентство, с отдельным входом с выходом на проспект Ленина, на первой линии. Евроотделка полная, электрораспределительная, сигнализация. Стоимость указана за кв. м

Подробнее об офисе

- Отдельный вход
- Городской телефон
- Этаж: 1
- Ремонт: евроремонт

Подробнее о здании

- 1-я линия
- Этажей в здании: 4
- Материал стен: кирпичный

Пожаловаться

Агентство элитной недвижимости
Аренда и продажа объектов в Москве, Подмосковье, за рубежом. Звоните!
rus.iremarket@savills.ru
Регист. Директ

Акции и спецпредложения

ЖК "Кремлевские ворота"
Наборный элитный жилой в развитом районе города Косовоград
от 37 000 руб/кв.м

ЖК «Парус» Выгодные предложения!
от 32 000 руб/кв.м

Документы объекта оценки



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

05.07.2016

Дата выдачи:**Документы-основания:** • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 26.05.2016 за №3156

• Акт приема-передачи от 28.06.2016 к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1533 от 28.06.2016

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Собрание", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.**Вид права:** Общая долевая собственность**Кадастровый(условный) номер:** 21:01:020101:1105**Объект права:** здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв.м., количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г.Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3.**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор



Михайлова М. С.

АА 21 № 302865

ДОГОВОР № 288/548-1

аренды земельного участка

г. Чебоксары

« 17 » ноября 2011

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

Арендатор:

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

в лице

директора Денисова Дмитрия Александровича

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

действующего на основании Устава ООО "Вэрба"

(Устав, положение, доверенность)

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

расположенный в г. Чебоксары по бульвару купца Ефремова, 3

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

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. **Арендодатель** имеет право:

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

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

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

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

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

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

е) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд,

ж) реквизиции земельного участка,

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

к) а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

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

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

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

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

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

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

4.2. Арендатор обязан:

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

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

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

- своевременно вносить арендную плату за пользование землей;

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

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

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

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

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

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

- не нарушать права других землепользователей и арендаторов;

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

повий	- в случае досрочного расторжения договора привести земельный участок в состояние, пригодное для дальнейшего целевого использования и возратить Арендодателю путем заключения письменного соглашения. Обязательство Арендатора по возврату вышеуказанного земельного участка Арендодателю считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка;
мер и	использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госспецнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и используемого им земельного участка. Не допускать захламливания используемого земельного участка и прилегающей территории бытовым и строительным мусором. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего причинения ущерба земельному участку. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
роющих	- нести иные обязательства предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
сти по	
она не	
ельном	
влению	
срока	
, в том	5. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.
ельного	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.
дарных	5.2. Арендные платежи за использование земельного участка исчисляются с 01.08.2011 г. 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).
аренды	5.3. Размер и сроки внесения арендной платы пересматриваются не более одного раза в год. Они пересматриваются Арендодателем в одностороннем и беспорядном порядке в случаях изменения кадастровой стоимости либо официально принимаемых корректирующих коэффициентов, сроков внесения арендной платы и в других случаях, предусмотренных законодательными актами, актами органов местного самоуправления.
днее 30	5.4. Размер и сроки внесения арендной платы на последующий календарный год в пределах срока аренды устанавливается отдельным расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение), произведенным с учетом изменений, указанных в п. 5.3. Договора.
службы	5.5. Арендная плата перечисляется на единый централизованный счет Управления федерального казначейства по Чувашской Республике в размерах и сроки, указанные в Расчетах размера арендной платы (Приложения к Договору), и оформляется платежным документом.
со дня	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.
огласно	5.7. Не использование участка Арендатором не является основанием не внесения арендной платы и не выполнения обязанностей Арендатора.
стей по	6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
двумо	6.1. Нарушенные земельные права подлежат восстановлению в порядке, установленном законодательством, действующим на территории Российской Федерации.
казенное	6.2. В случае не внесения арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,1 % от суммы не внесенного в срок платежа за каждый день просрочки на счет, указанный в Расчетах размера арендной платы (Приложения к Договору).
вашской	6.3. В случае несвоевременного возвращения арендуемого земельного участка после истечения срока договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за весь период просрочки возврата арендуемого земельного участка и штраф в размере 5 % от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки возврата имущества.
неплатеж	7. ФОРС – МАЖОР
ный год	7.1. В настоящем Договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются пожар, взрыв, наводнение и другие стихийные бедствия.
тожении	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.
ни роста	При продолжительности особых обстоятельств свыше двух месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.
ранении,	
ска или	
гической	
й доступ	
засток по	
луатации	
емонту и	

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

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

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

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель
Заместитель Председателя
Горкомимущества



М.П.

[Handwritten signature]
(подпись)

К.М.Коньков

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

Арендатор
Директор
ООО "Вэрба"

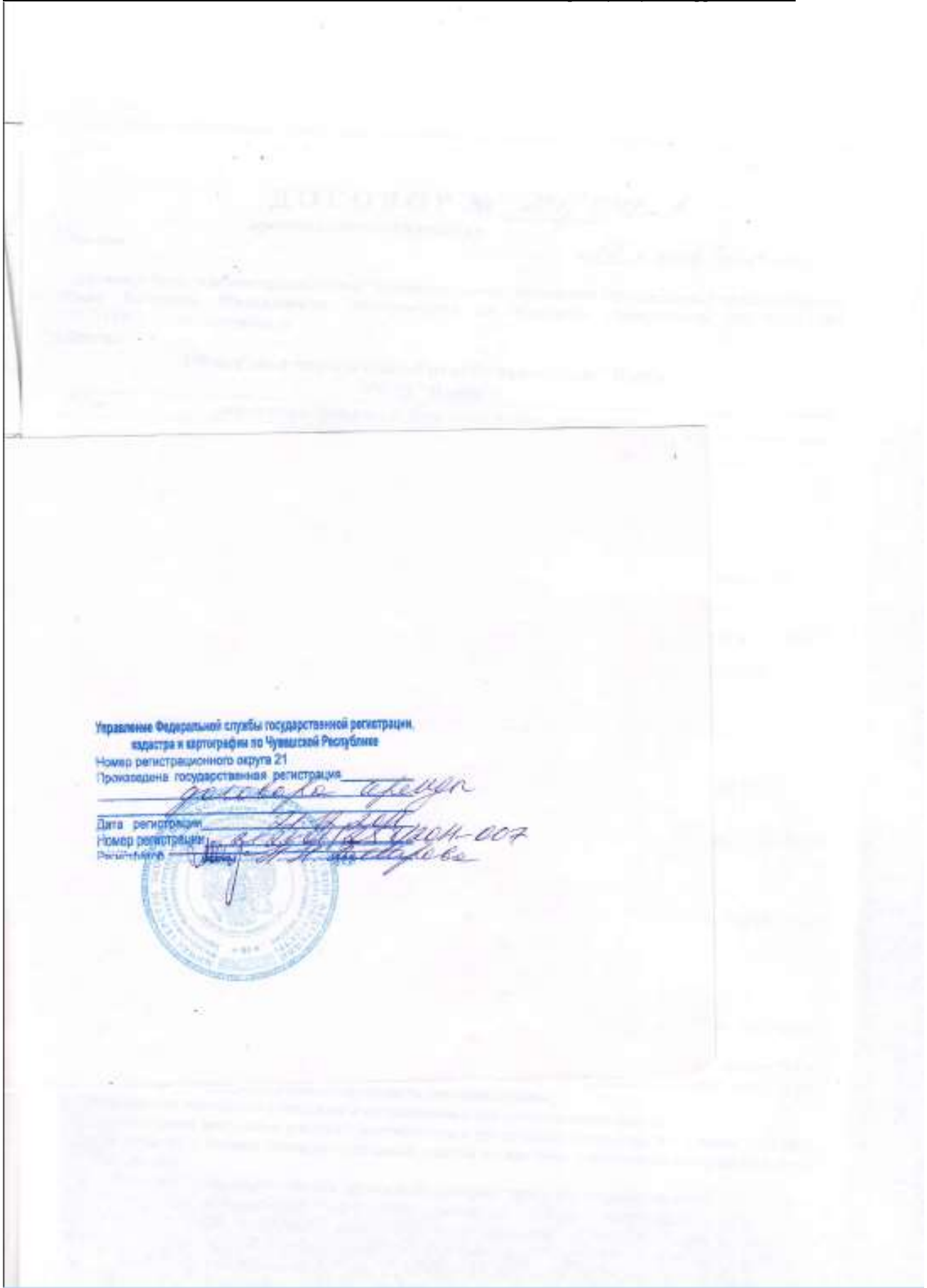


[Handwritten signature]
(подпись)

Д.А. Денисов
(Ф.И.О.)

Юридический адрес
ИНН:

г. Чебоксары, бульвар купца Ефремова, 3
0411081704



Документы оценщика







ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ 031377-000000

ООО СК ВТБ Страхование
Челябинский филиал «Т» по г. Москва, Россия, 119017

Страхуемый: Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»

Выпущен: 05.08.2015

Сумма страхования: 40 000 000 (сорок миллионов рублей)

Вид страхования: Страхование гражданской ответственности оценщиков

Срок действия: с 05.08.2015 по 05.08.2016

Стоимость: 1 000 000 (один миллион рублей)

Дата вступления в силу: 05.08.2015

Подписано: [Подпись и печать ООО СК ВТБ Страхование]

Подписано: [Подпись и печать ООО «ОМ-Консалт»]

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Исполнительному директору Ассоциации саморегулируемых организаций «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Михаю Т.В.

ул. Милая Ордынка, д. 13, стр. 3, г. Москва, 119017

05.08.2015 № 07-05275/13

№ 07-2017 от 05.08.2015

ВЫВІСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация саморегулируемых организаций «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация СРО «НКОСО»
Место нахождения некоммерческой организации (полный юридический адрес)	119017, г. Москва, ул. Милая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (полный наименование органа)	Исполнительный директор – Михаил Татаева Викторовна
Дата включения сведений в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	14.12.2007
Номер некоммерческой организации в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

И.п. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

И.Г. Авинов

П.В. Писарев
119017-0000, д.б. 11-05
информация в ЕФР не обновлена
№ 07-16



ООО СК «ВТБ Страхование» / Договор на обязательное страхование (СМ № 008)

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ У51277-0000084

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «03» августа 2015 г. (Подписанное №1 в соответствии с Договором) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 18.07.2016 (далее - Правила страхования) и Приложение №1 к настоящему Договору.

СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО СК «ВТБ Страхование» Частное акционерное общество с ограниченной ответственностью																																		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Сидорова Михаил Сергеевич ИНН: 50/0000000000																																		
ОЦЕНЩИК, ответственность которого застрахована	Сидорова Михаил Сергеевич Дата по которой заключен Договор на страхование: дата вступления в силу настоящего Договора, или дата вступления в силу Договора, заключенного ранее.																																		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не привлечение к административной ответственности Российской Федерации юридических лиц (Сторонних Лиц), привлечение к ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие применения услуги (оценочной деятельности) оценщика, заключившего настоящий Договор на территории России, и (или) третьих лиц, при осуществлении: 01 оценочной деятельности; 02 оценочной деятельности в отношении объектов оценки; 03 оценочной деятельности в отношении объектов оценки; 04 иной профессиональной деятельности стандартами оценки оценщика.																																		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Результативное привлечение к административной ответственности юридического лица или физического лица (Стороннего Лица) привлечение к ответственности оценщика (Страхователя) вследствие нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент наступления события, которое привело к возникновению страхового случая, и (или) третьих лиц, которые имеют право привлечь оценщика (Страхователя) к ответственности в соответствии с «Правилами страхования» Страховщика и (или) третьих лиц.																																		
ВЫГОДnopРИБЕТАТЕЛЬ	Законное, законный договор на проведение оценки и (или) третьи лица, которые имеют право привлечь оценщика (Страхователя) к ответственности при наступлении страхового случая в соответствии с условиями, указанными в ст. 11.4.3, 11.4.4 Правил страхования, заключен / третьи лица, выступавшие/выступающие на момент.																																		
СТРАХОВАЯ СУММА	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).																																		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОСНОВУ СТРАХОВАНИЯ	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).																																		
ФРАНДИЗ	Не установлена.																																		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 000,00 (Три тысячи рублей 00 копеек). Срок уплаты премии: единовременное внесение в срок до 08 сентября 2015 г.																																		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «08» сентября 2015 г. по «30» сентября 2017 г. Срок уплаты премии: единовременное внесение в срок до 08 сентября 2015 г. или уплаты страховой премии, подлежащей оплате в срок (срок) для уплаты премии по действующему Договору.																																		
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1. Заключено на основании от «03» августа 2015 г. Приложение №2. Правила страхования.																																		
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«03» августа 2015 г. город Москва																																		
<table border="0"> <tr> <td>Страхователь:</td> <td>ООО СК «ВТБ Страхование»</td> <td>Сторонний Лицо:</td> <td>Сидорова Михаил Сергеевич</td> </tr> <tr> <td>Адрес, место нахождения:</td> <td>121002, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 4, стр. 1</td> <td>Адрес, место нахождения:</td> <td>121703, г. Москва, в Бульваре, в Академическом районе, Петровка, д. 31, кв. 299</td> </tr> <tr> <td>Почтовый адрес:</td> <td>121002, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 4, стр. 1</td> <td>Почтовый адрес:</td> <td>121703, г. Москва, в Бульваре, в Академическом районе, Петровка, д. 31, кв. 299</td> </tr> <tr> <td>ИНН:</td> <td>7702027093</td> <td>Паспорт:</td> <td>4902 / номер / выдан:</td> </tr> <tr> <td>ОГРН:</td> <td>1045003897</td> <td>Выдан:</td> <td>Специальное подразделение управления милиции Наро-Фоминского УВД Московской области</td> </tr> <tr> <td>Личный сайт:</td> <td>www.vtb.ru</td> <td>Дата выдачи:</td> <td>18.08.2015</td> </tr> <tr> <td>Банк:</td> <td>САО Банк ВТБ г. Москва</td> <td>Представитель Страхователя:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кор. счет:</td> <td>30702083893000000000</td> <td>Сторонний М.С.:</td> <td></td> </tr> </table>	Страхователь:	ООО СК «ВТБ Страхование»	Сторонний Лицо:	Сидорова Михаил Сергеевич	Адрес, место нахождения:	121002, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 4, стр. 1	Адрес, место нахождения:	121703, г. Москва, в Бульваре, в Академическом районе, Петровка, д. 31, кв. 299	Почтовый адрес:	121002, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 4, стр. 1	Почтовый адрес:	121703, г. Москва, в Бульваре, в Академическом районе, Петровка, д. 31, кв. 299	ИНН:	7702027093	Паспорт:	4902 / номер / выдан:	ОГРН:	1045003897	Выдан:	Специальное подразделение управления милиции Наро-Фоминского УВД Московской области	Личный сайт:	www.vtb.ru	Дата выдачи:	18.08.2015	Банк:	САО Банк ВТБ г. Москва	Представитель Страхователя:		Кор. счет:	30702083893000000000	Сторонний М.С.:				
Страхователь:	ООО СК «ВТБ Страхование»	Сторонний Лицо:	Сидорова Михаил Сергеевич																																
Адрес, место нахождения:	121002, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 4, стр. 1	Адрес, место нахождения:	121703, г. Москва, в Бульваре, в Академическом районе, Петровка, д. 31, кв. 299																																
Почтовый адрес:	121002, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 4, стр. 1	Почтовый адрес:	121703, г. Москва, в Бульваре, в Академическом районе, Петровка, д. 31, кв. 299																																
ИНН:	7702027093	Паспорт:	4902 / номер / выдан:																																
ОГРН:	1045003897	Выдан:	Специальное подразделение управления милиции Наро-Фоминского УВД Московской области																																
Личный сайт:	www.vtb.ru	Дата выдачи:	18.08.2015																																
Банк:	САО Банк ВТБ г. Москва	Представитель Страхователя:																																	
Кор. счет:	30702083893000000000	Сторонний М.С.:																																	
На основании:	Договор № У51277-0000084 от 03.08.2015 г.																																		

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
92 (девяносто два) листа

Печать/подпись

