

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R1751,
срок страхования с «21» мая 2017 г. по «20» мая 2018 г.



ОТЧЕТ № 50/06/17-Н/З об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости: здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Чувашская республика, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3.

ЗАКАЗЧИК:
ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Сэнтрал Групп»

Дата оценки (дата определения стоимости): 16 июня 2017 г.

Дата составления отчета: 19 июня 2017 г.

Москва 2017 г.

ООО «Сэнтрал Групп»
Место нахождения: 109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1.
тел.(495)909-98-16, E-mail: info@sentrалgroup.ru

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Собрание»
Никитюку А.С.

Относительно: оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости: здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Чувашская республика, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3.

В соответствии с договором № 2-17-Р от 12 апреля 2017 года и дополнительным соглашением №5 от 19 июня 2017 года оценщик ООО «Сэнтрал Групп» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки: здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Чувашская республика, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

Понятие «справедливая стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки произведена на **16 июня 2017 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»¹;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»²;

¹ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»³;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»⁴;
- Стандартами и правилами РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласно требованиям МСФО (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного и доходного подходов. Обоснование выбора подхода к оценке объекта оценки приведено в тексте отчета.

На основании проведенного исследования и анализа оценщик пришел к выводу, что:

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Чувашская республика, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

105 414 062,72 (Сто пять миллионов четыреста четырнадцать тысяч шестьдесят два) руб. 72 коп.

² Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

³ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

⁴ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

В том числе:

№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый (условный) номер объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Сумма НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	21:01:020101:1105	101 736 786,44	18 312 621,56	120 049 408,00
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1308,0 кв. м, находящегося по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	21:01:020101:0094	3 167 798,31	570 203,69	3 738 002,00
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв. м, находящегося по адресу: участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3	21:01:020101:0095	509 477,97	91 706,03	601 184,00

В соответствии с принципами оценочной деятельности, мы являемся полностью независимыми от Заказчика и собственника оцениваемого имущества. Размер нашего вознаграждения не ставился в зависимость от результатов оценки.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов нашего анализа содержится в предлагаемом Вашему вниманию Отчете.

Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Груп»



Стоянова В.Г.
19 июня 2017 г.

Содержание

1.	Основные факты и выводы.....	6
2.	Задание на оценку.	8
3.	Заявление оценщика.....	11
4.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	12
5.	Сведения о заказчике и оценщике.	13
6.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	14
7.	Основные определения и понятия.	16
10.	Анализ достаточности и достоверности данных.....	19
11.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	20
12.	Обоснование применения используемых стандартов.....	20
13.	Описание объекта оценки.....	21
13.1.	Правообладатель объекта оценки.....	21
13.2.	Описание местоположения объекта оценки.....	21
13.3.	Описание региона и района расположения Объекта оценки	23
13.4.	Описание объекта оценки	24
14.	Анализ рынка.....	30
14.1.	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	30
14.1.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке	30
14.1.2.	Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки	32
14.1.3.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	33
15.	Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.....	38
16.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	39
17.	Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.....	41
17.1.	Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.....	41
17.1.1.	Методология сравнительного подхода.....	41
17.1.2.	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.....	43
17.1.3.	Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки	53
17.2.	Доходный подход.....	61
17.2.1.	Методология доходного подхода.....	61
17.2.2.	Применение доходного подхода - метод прямой капитализации.....	61
18.	Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.....	74
19.	Итоговое заключение о рыночной стоимости.....	78
20.	Перечень документов Оценщика	80
	Приложение 1	81
	Приложение 2	89
	Приложение 3	98

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Чувашская республика, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<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 1308,0 кв. м, находящегося по адресу Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3;</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 200,0 кв. м, находящегося по адресу: участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3</p>
Краткое описание	Нежилое здание административно-торгового назначения
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Правообладатель	<p>Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ 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 под управлением ООО «Управляющая компания МДМ»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МДМ» (ООО УК МДМ), дата государственной регистрации 30.11.2000 г., ОГРН 1037843036285</p>
Балансовая стоимость	Данные не представлены

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор № 2-17-Р от 12 апреля 2017 года и дополнительное соглашение №5 от 19 июня 2017 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта.	Обременение – доверительное управление ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Дата оценки	16 июня 2017 года
Дата составления отчета	19 июня 2017 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр оценщиком не проводился ⁵ . На дату оценки данные о наличии и состоянии оцениваемых объектов подтверждены фотоматериалами и предоставленной информацией Заказчика.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 50/06/17-Н/3

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной</p>
------------------------------	---

⁵ Оценщик посчитал информацию предоставленную Заказчиком достаточной для проведения оценки. Использование дополнительной информации от визуального осмотра не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., без учета НДС	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	103 247 655,09
	Доходный подход	107 580 470,35
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб.		105 414 062,72 (Сто пять миллионов четыреста четырнадцать тысяч шестьдесят два) руб. 72 коп.

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор № 2-17-Р от 12 апреля 2017 года и дополнительное соглашение №5 от 19 июня 2017 года
Наименование Объекта оценки	Здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Чувашская республика, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<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 1308,0 кв. м, находящегося по адресу Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3;</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 200,0 кв. м, находящегося по адресу: участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3</p>
Краткое описание	Нежилое здание административно-торгового назначения
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ 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 под управлением ООО «Управляющая компания МДМ» Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МДМ» (ООО УК МДМ), дата государственной регистрации 30.11.2000 г., ОГРН 1037843036285
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта	Обременение – доверительное управление ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Вид определяемой стоимости ²	Рыночная ² (справедливая ³) стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель и задача оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании
Форма отчета	Письменная
Дата оценки	16 июня 2017года ⁴
Дата составления отчета	19 июня 2017 года
Применяемые стандарты оценки ³	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н
Допущения, на которых должна основаться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается

свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки.

6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.

7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.

9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (справедливую) стоимость объекта.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

12. В случае получения Оценщиком какой-либо дополнительной информации, которая может изменить понимание относительно рыночной (справедливой) стоимости Оценщик оставляет за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.

13. В соответствии со стандартной практикой, Оценщик подтверждает, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной (справедливой) стоимости, приведенного в данном отчете.

14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.

15. Исходя из:

- определения справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки,

- а также согласно пункту B2 (IFRS) 13, в котором указано, что цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях;

- а также исходя из определения рыночной стоимости согласно Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/3 об определении рыночной (справедливой) стоимости

	<p>чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>настоящий отчет составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", так же может быть использован для определения справедливой стоимости согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", поскольку суть определяемой стоимости одинакова, о чем свидетельствуют вышеприведенные определения справедливой и рыночной стоимости.</p> <p>Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 50/06/17-Н/3
Оцениваемые права	Право собственности ¹
Заказчик работы	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Срок действия отчета	6 месяцев ⁵

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права 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, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».

3 - 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.

⁴ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки».

⁵ - в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., 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.

3. Заявление оценщика.

Подписавший данный отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, а также Стандартами и правилами РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).
6. Объём и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, Стандартами и правилами РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н и Кодексом этики оценщика.
7. Приведённые в отчёте сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик



Зотов В.А.

19 июня 2017 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», проведение оценки включало следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
ОГРН	1037843036285 зарегистрировано до 01 июля 2002 г.
Местонахождение	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
Адрес, указанный в ЕГРЮЛ	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
ИНН/КПП	ИНН 7825443207/ КПП 770501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810400010076582 в Филиале ПАО «БИНБАНК» в г. Москва, г. Москва к/с 30101810900000000495 БИК 044525495
Генеральный директор	Никитюк Андрей Сергеевич

Таблица 7. Сведения об оценщике

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Зотов Владимир Андреевич
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1
	Адрес электронной почты	info@sentralgroup.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 009832 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411966 выдан Международной академией оценки и консалтинга 19 декабря 2003 года; Свидетельство о повышении квалификации 850 выдано Международной академией оценки и консалтинга 31 мая 2007 года
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R0875. Страхователь - Зотов Владимир Андреевич. Срок страхования с «24» марта 2017 г. по «23» марта 2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ	
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор №1 от 15 апреля 2016 г. с Зотовым В.А.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000117, БИК 044525117
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено
Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	6 (шесть) оценщиков	
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались	

6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (справедливую) стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. В случае получения Оценщиком какой-либо дополнительной информации, которая может изменить понимание относительно рыночной (справедливой) стоимости Оценщик оставляет за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.

13. В соответствии со стандартной практикой, Оценщик подтверждает, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной (справедливой) стоимости, приведенного в данном отчете.

14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.

15. Исходя из:

- определения справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки,

- а также согласно пункту B2 (IFRS) 13, в котором указано, что цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях;

- а также исходя из определения рыночной стоимости согласно Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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,

настоящий отчет составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", так же может быть использован для определения справедливой стоимости согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", поскольку суть определяемой стоимости одинакова, о чем свидетельствуют вышеприведенные определения справедливой и рыночной стоимости.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

Оценочная деятельность	Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости
Рыночная стоимость	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p>
Стоимость объекта оценки	это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Метод оценки	Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Объект оценки	Объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Аналог объекта оценки	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
Итоговая величина стоимости	величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

объекта оценки	стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Ставка дисконта	ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости
Коэффициент капитализации	это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Справедливая стоимость МСФО (IFRS) 13	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
Затратный подход МСФО (IFRS) 13	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).
Рыночный подход МСФО (IFRS) 13	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес
Доходный подход МСФО (IFRS) 13	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм

8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица 9. Перечень источников данных

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г.; Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г. Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ Интернет-сайт Федеральной службы государственной статистики http://www.gks.ru/
Анализ местоположения	https://ru.wikipedia.org/wiki , https://yandex.ru/maps
Анализ рынка объекта оценки	http://www.colliers.com/ , https://rosrealt.ru/ , https://www.avito.ru/
Информация об аналогах объекта оценки	https://www.avito.ru/
Корректировки в Сравнительном подходе	Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, 2016. Том 1,3

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

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении №3 к настоящему Отчету).

Таблица 10. Перечень документов

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

10. Анализ достаточности и достоверности данных.

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен 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 является оценщик, подготовивший 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 Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 9, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

12. Обоснование применения используемых стандартов.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом СРО.

13. Описание объекта оценки.

13.1. Правообладатель объекта оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Собрание».

Обременения: Объект оценки находится в доверительном управлении. Исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик на обременение не вводил корректировку. Объект не обременен арендой или иными договорными обязательствами.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый (условный) номер объекта	Субъект права	Право-устанавливающий документ	Существующие ограничения (обременения) права
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	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
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1308,0 кв. м, находящегося по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	21:01:020101:0094	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.	Аренда
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв. м, находящегося по адресу: участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3	21:01:020101:0095	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.	Аренда

Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г.; Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г. (Приложение №3 Документы Заказчика)

13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается по адресу: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3.

ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 50/06/17-Н/3 об определении рыночной (справедливой) стоимости



Рисунок 1. Объект оценки на карте региона

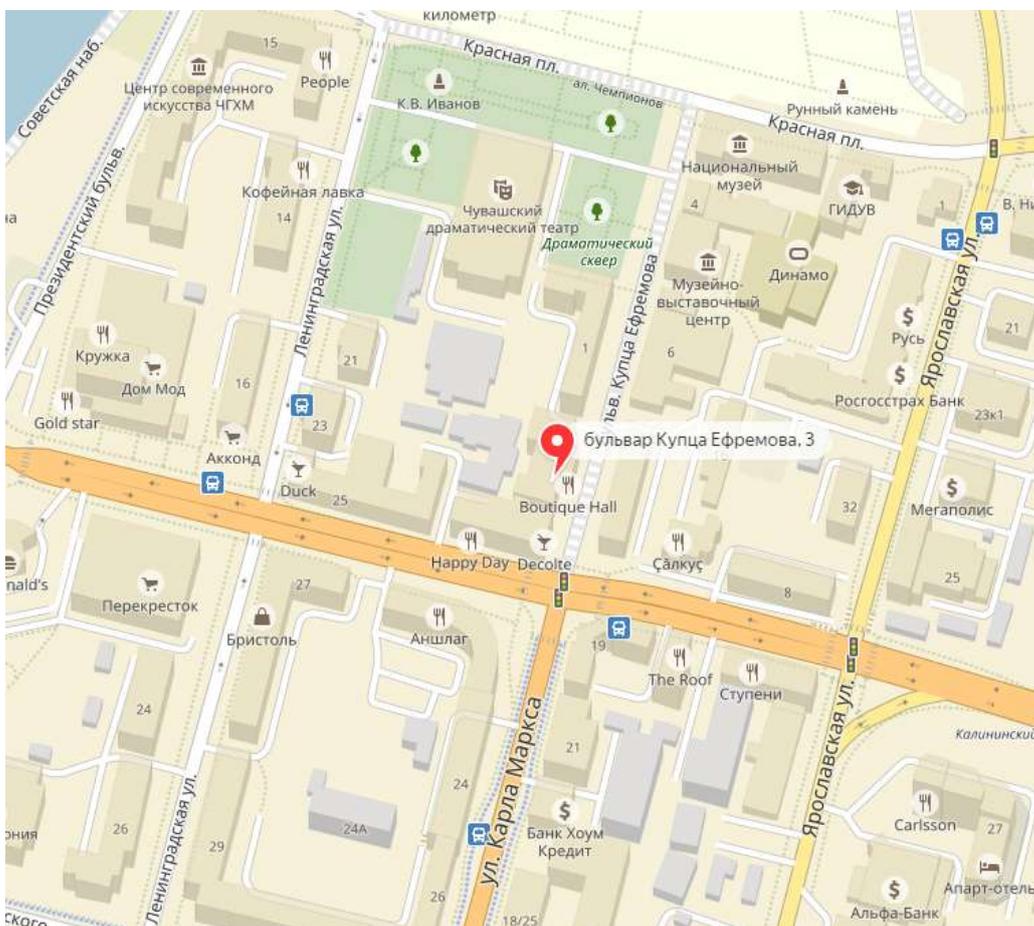


Рисунок 2. Район расположения объекта оценки на города

13.3. Описание региона и района расположения Объекта оценки

Чувашская Республика — Чувашия (чуваш. Чăваш Республикĕ - Чăваш Ен) (кратко: Чувашия (чуваш. Чăваш Ен) — субъект Российской Федерации, республика (государство) в её составе. Столица — город Чебоксары.

Граничит с Нижегородской областью на западе, с Республикой Марий Эл — на севере, с Татарстаном — на востоке и с Мордовией и Ульяновской областью — на юге.

Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Волго-Вятского экономического района.

Республика с 1925 года.

Дата образования 3 июля 1991 г.

Население 1 236 247 чел.

Площадь 18 300 км²

Государственные языки: чувашский, русский. Также распространены татарский и эрзянский языки.

В Чувашской Республике насчитывается 21 административный район, 9 городов (в том числе 5 городов республиканского значения и 4 города районного значения), 5 поселков городского типа, около 1700 сельских населенных пунктов.

Чебоксáры (чуваш. Шупашкáр) — город в России, столица Чувашской Республики. Образует городской округ город Чебоксары. Основан в 1469 году. Площадь 250,87 (в границах городского округа) км². Население 480 741 чел.(2016). В 2001 году стал победителем конкурса «Самый благоустроенный город России».

Город Чебоксары расположен на Приволжской возвышенности на правом берегу Чебоксарского водохранилища реки Волги. 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.

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.

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.

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.

В городе хорошо развита сфера услуг, включающая ателье, клининговые компании, компьютерные салоны, ломбарды, парикмахерские, фотоателье, химчистки и прачечные, охранные предприятия, предприятия общественного питания, по ремонту и изготовлению ювелирных изделий, по ремонту и пошиву обуви, по ремонту телерадиоаппаратуры и сложно-бытовой техники, по ремонту часов и т. д.

На территории города на левом берегу Волги расположен санаторно-курортный комплекс «Чувашия», оказывающий весь комплекс лечебно-диагностических и оздоровительных услуг.

Вывод из месторасположения:

Объект оценки соответствует, в масштабах города, целям и основным экономическим тенденциям местоположения. Анализ не выявил аспектов, которые могут повлиять на изменение стоимости объекта в ближайшем будущем.

13.4.Описание объекта оценки

Таблица 12. Описание нежилого здания

Показатель	Значение
Тип объекта	Отдельстоящее здание (ОСЗ)
Кадастровый номер	21:01:020101:1105
Год постройки	1992
Общая площадь, кв.м.	2510,5
Площадь застройки, кв. м	н/д
Количество этажей	3+подвал
Назначение	Административно-торгового назначения
Конструктивные элементы 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.
Состояние	Хорошее, рабочее
Инженерные коммуникации Центральные	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Кадастровая стоимость, руб.	17 724 983,57 руб.

Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации серия АА 21 №302865 от 05.07.2016 г. (Приложение №3 Документы Заказчика), <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Фотографии объекта

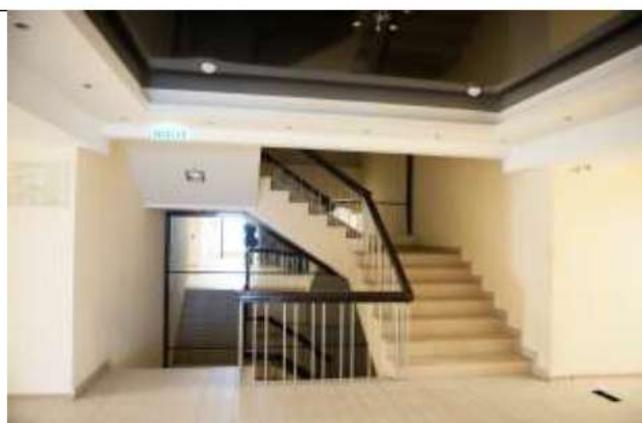
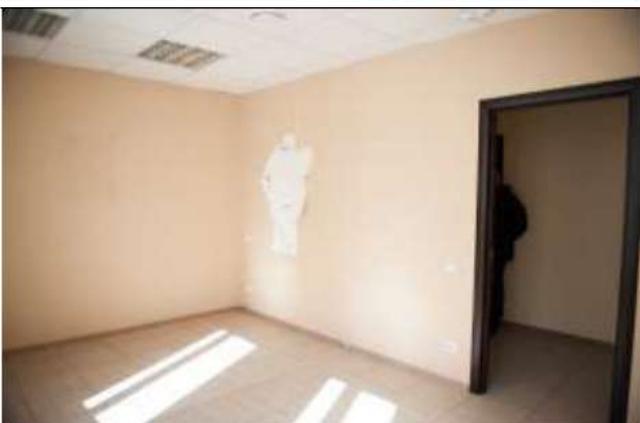
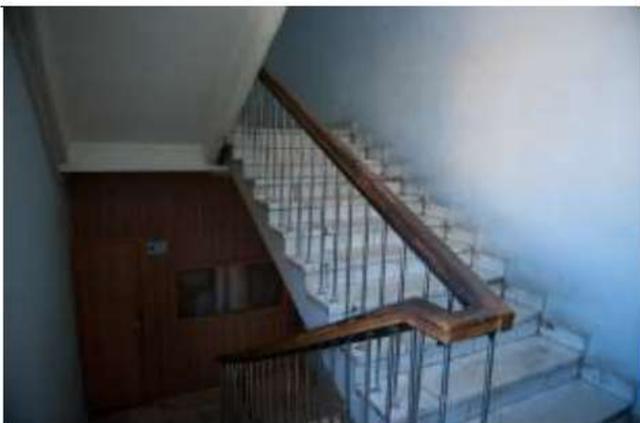
Общий вид здания



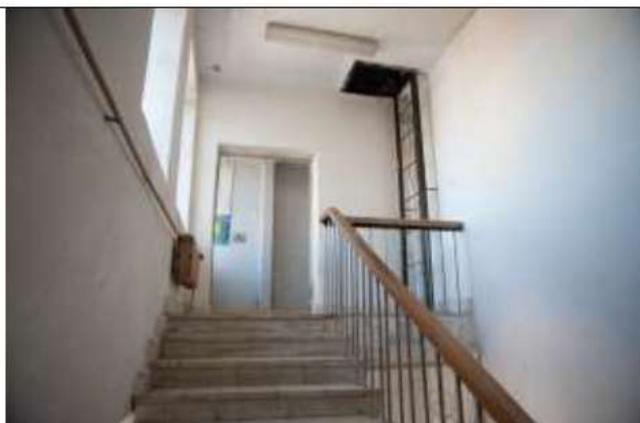
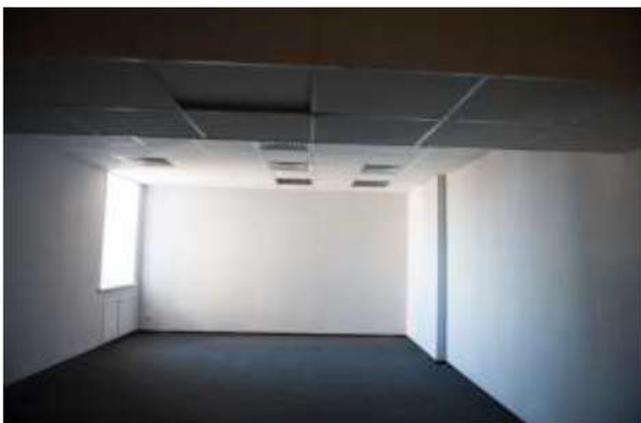
Внутренние помещения



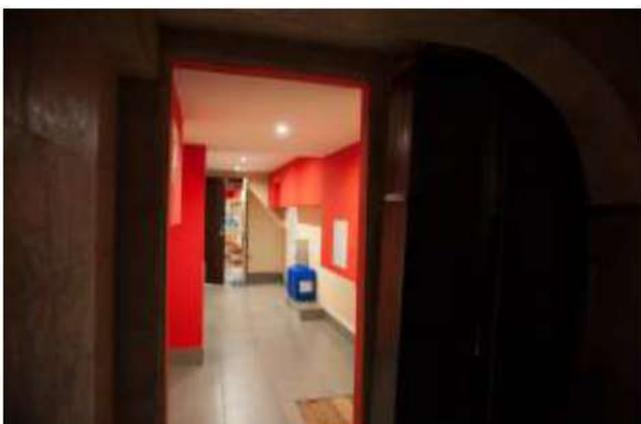
ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости



ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости



Подвал



ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

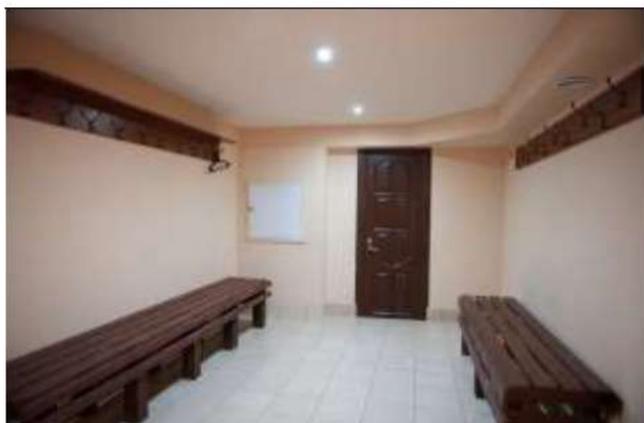


Таблица 13. Описание земельных участков

Земельный участок №1	
Адрес	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3
Кадастровый номер	21:01:020101:0094
Общая площадь, кв.м.	1 308
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"
Кадастровая стоимость, руб.	9 693 588,00
Форма/рельев	Многоугольник/ровный
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Вид права	Долгосрочная аренда
Земельный участок №2	
Адрес	Участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка"
Кадастровый номер	21:01:020101:0095
Общая площадь, кв.м.	200
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"
Кадастровая стоимость, руб.	1 481 204,00
Форма/рельев	Многоугольник/ровный
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Вид права	Долгосрочная аренда

Источник: Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011г. (Приложение 3 Документы Заказчика), <http://pkk5.rosreestr.ru/>

ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

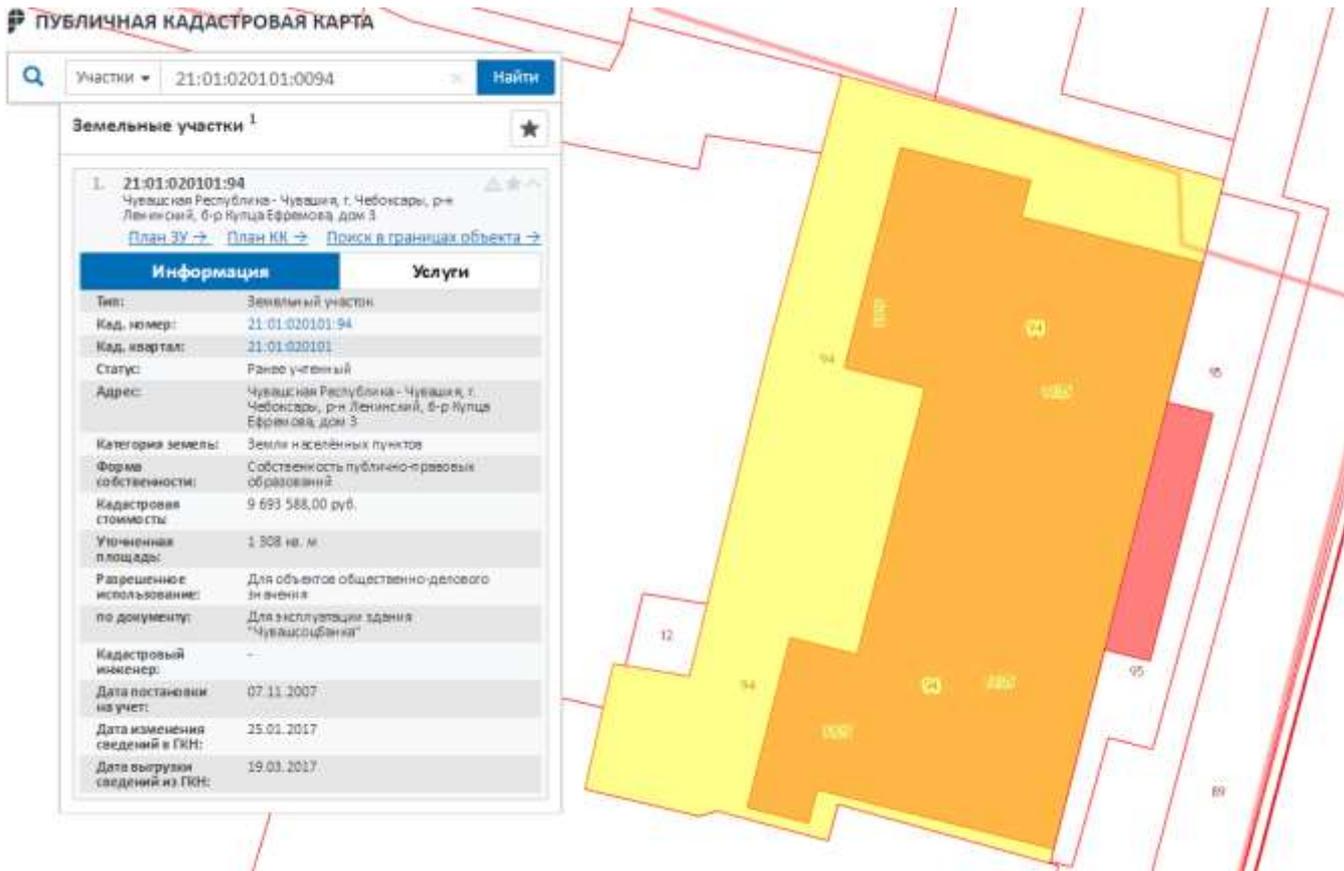


Рис.3. Расположение земельного участка №1 на публичной кадастровой карте

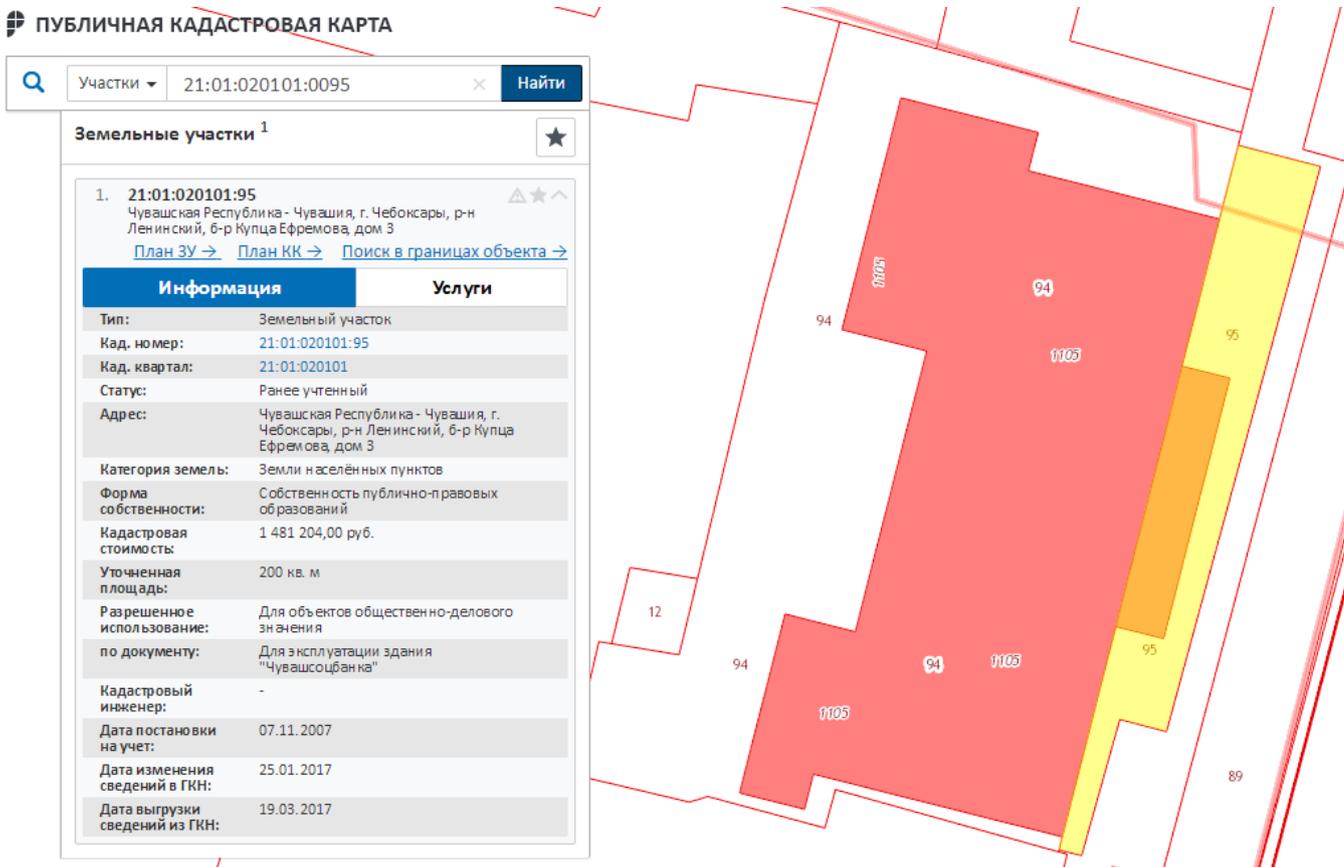


Рис.4. Расположение земельного участка №2 на публичной кадастровой карте

14. Анализ рынка

14.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В настоящем Отчете раздел «Анализ рынка» подготовлен в соответствии с п.V ФСО 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, и содержит следующие данные:

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

определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования;

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта и другие выводы.

14.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке

Таблица 14. Основные экономические и социальные показатели РФ в январе-апреле 2017 года

	Апрель 2017г.	В % к		Январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.	Справочно		
		апрелю 2016г.	марту 2017г.		апрель 2016г. в % к		январь-апрелю 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.
					апрелю 2015г.	марту 2016г.	
Валовой внутренний продукт		100,5 ^{1),2)}			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,3	97,7	100,7	101,0	96,3	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	315,4	100,8	113,6	100,7	103,5	113,9	103,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	450,8	109,4	100,1	106,4	100,7	95,2	101,3
в том числе железнодорожного транспорта	205,2	108,0	95,3	107,5	102,4	95,9	101,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2329,3	100,0	98,7	98,6	95,7	98,3	95,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	711,2	99,2	98,2	99,9	99,7	99,2	99,0
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,1 ⁵⁾	129,8 ⁶⁾	121,1 ⁷⁾	132,1 ⁸⁾	77,1 ⁶⁾	116,9 ⁷⁾	73,1 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,3	135,2	121,6	136,0	70,4	115,2	67,0
импорт товаров	18,7	121,8	120,2	125,9	90,0	119,5	85,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,1	100,3	104,5	107,3	100,4	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6	98,5	111,6	101,3	101,9	104,1

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

	Апрель 2017г.	В % к		Январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.	Справочно		
		апрелю 2016г.	марту 2017г.		апрель 2016г. в % к		январь-апрелю 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.
					апрелю 2015г.	марту 2016г.	
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		92,4	102,0	97,8	93,2	107,9	95,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	39253 ¹⁰⁾	106,7 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,1	102,8	107,3
реальная		102,5 ¹⁰⁾	101,7 ¹⁰⁾	102,4 ¹⁰⁾	98,9	102,3	99,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0 ¹¹⁾	89,6	98,6	92,9	102,3	99,0	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	83,3	96,5	86,0	103,8	99,4	106,9

1) Предварительная оценка.
2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за март 2017 года.
6) Март 2017г. и март 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Март 2017г. и март 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) I квартал 2017г. и I квартал 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2017 года.
10) Оценка.
11) Предварительные данные.

Выводы:

- ✓ Наблюдается рост ВВП.
- ✓ Инфляция снизилась до 4,1 %.
- ✓ Наблюдается рост инвестиций в основной капитал на уровне 2,3 % г/г. к апрелю 2016 года.
- ✓ Сокращаются реальные располагаемые денежные доходы.
- ✓ Продолжает сокращаться объем платных услуг населению.

Источник: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688.

14.1.2. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе
расположения объекта оценки

Таблица 15. Основные экономические и социальные показатели Чувашской Республики в январе-апреле 2017 года

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно январь-апрель 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.
	апрель 2017г.	январь-апрель 2017г.	апрель 2017г.	январь-апрель 2017г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾			93,9	98,5	112,5
в том числе:					
добыча полезных ископаемых			77,0	77,7	68,1
обрабатывающие производства			89,9	95,6	114,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха			128,3	114,7	104,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений			102,0	123,7	95,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	18,8	132,3	64,5	104,4	
обрабатывающие производства	14842,2	47726,7	95,6	102,6	
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2063,8	9560,8	119,1	113,3	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	442,3	1703,8	125,2	142,7	
Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн. рублей		6090,7		96,1 ²⁾	111,1 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	1600,2	6014,8	72,2 ²⁾	62,5 ²⁾	87,6 ²⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. м ²	24,5	93,4	141,1	115,6	53,0
Грузооборот организаций автомобильного транспорта, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, без предприятий с численностью до 15 человек, млн. т-км	7,0	28,4	83,9	91,2	102,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	10948,4	44089,4	98,7	100,6	92,6
Оборот общественного питания, млн. рублей	710,0	2842,7	95,2	95,4	90,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	3848,2	15087,7	98,3	99,2	95,6

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно январь-апрель 2016г. в % к январю-апрелю 2015г.
	апрель 2017г.	январь-апрель 2017г.	апрель 2017г.	январь-апрель 2017г.	
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ^{5);4)}	48,9	112,4	127,4	135,5	...
в том числе:					
экспорт товаров	19,0	35,5	105,8	116,2	...
импорт товаров	29,9	77,0	146,4	146,8	...
Индекс потребительских цен			102,8	101,1 ⁵⁾	102,3 ⁵⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг) ⁶⁾			105,6	102,3 ⁵⁾	104,2 ⁵⁾
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) ³⁾ , млн. рублей		1845,7	-	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения ³⁾			99,6	97,0	88,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾ :					
номинальная, рублей	23505,9	22425,1	107,0	107,4	104,2
реальная			103,9	104,0	98,0
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода) ⁷⁾ , тыс. человек		4,9		83,3	117,7
Среднесписочная численность работающих в экономике ³⁾ , тыс. человек	316,2	316,6	97,6	97,7	97,2

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ В сопоставимых ценах.

³⁾ Соответственно в марте, январе-марте 2017 и 2016 гг.

⁴⁾ По данным Приволжского таможенного управления.

⁵⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

⁶⁾ Промышленные товары (услуги), предназначенные для реализации на внутреннем рынке. Данные приведены в соответствии с ОКВЭД.

⁷⁾ По данным Министерства труда и социальной защиты Чувашской Республики.

Источник: Интернет-портал Чуваистата/ Официальная статистика/ Базы данных
http://chuvash.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/chuvash/ru/statistics/db/

14.1.3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Рынок инвестиций России в 1 квартале 2017 года

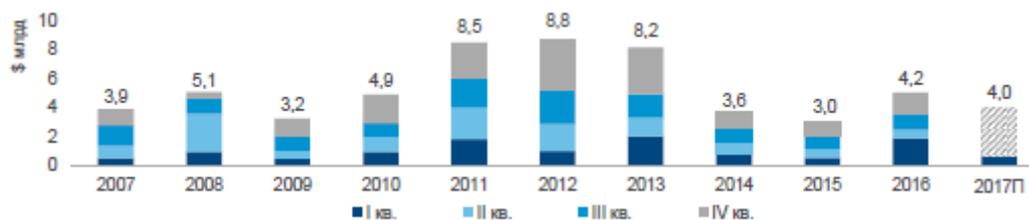
Макроэкономика

Снижение ЦБ России ключевой ставки до 9,75% по итогам I квартала 2017 г., а также укрепление национальной валюты способствовали минимальному росту индекса потребительских цен в январе-феврале 2017 г. По предварительным данным Росстата он составил 0,84%. ЦБ РФ прогнозирует, что инфляция к концу 2017 г. остановится на уровне 4–4,3%. В первые три месяца 2017 г. наблюдалось укрепление рубля на 20% по отношению к среднему значению курса в I квартале 2016 г., равному 74,91 руб./долл. США. Положительная динамика наблюдается и в ВВП страны, что свидетельствует о постепенном восстановлении ключевых отраслей экономики. ЦБ РФ

прогнозирует очищенный от сезонности рост ВВП России в I квартале 2017 г. на уровне 0,4%, а к концу года – 1,2%. В целом в I квартале 2017 г. российская экономика демонстрирует укрепляющийся долгосрочный тренд роста. Тем не менее, стремительного роста и возвращения экономики к докризисным показателям к концу 2017 г. ожидать еще рано.

Улучшение общей экономической ситуации в стране вызвало восстановление интереса к российскому рынку коммерческой недвижимости, в первую очередь со стороны иностранных инвесторов, и возобновление переговоров по интересующим высоколиквидным объектам.

Ожидаемый уровень инвестиций в недвижимость России в 2017 г. составит \$4 млрд



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций

По итогам I квартала 2017 г. суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$627,5 млн, что почти в три раза меньше, чем в I квартале 2016 г., когда объем инвестиций был равен \$1,87 млрд. Стоит, однако, отметить, что прошлогодний показатель был обусловлен закрытием ряда долговых сделок и сделок по покупке объектов под собственное размещение.

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

Офисный сегмент остается преобладающим в общем объеме сделок



Источник: Colliers International

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

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

На протяжении I квартала 2017 г. в Москве были закрыты сделки на сумму \$340 млн. На долю Санкт-Петербурга пришлось около \$265 млн.

Инвесторы пока осторожно относятся к региональным активам, отдавая предпочтение более понятным с точки зрения прогноза возврата инвестиций и доходности объектам в Москве и Санкт-Петербурге.

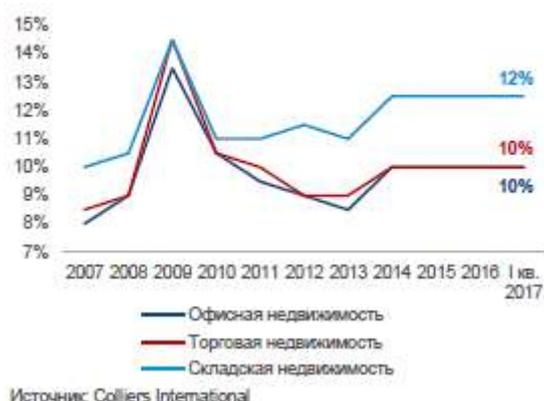
Тенденции и прогнозы

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

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

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

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



Источник: <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/insights/market-reports>

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары

Ниже приведена таблица анализа цен на недвижимость в г. Чебоксары по актуальным объявлениям сайта Росриэлт.ру на дату оценки.

Таблица 16. Цены на недвижимость в г. Чебоксары

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2017 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	44 180 руб. за кв.м.	-0.17%	-2.11%	-4.45%	349
- Вторичный рынок	45 465 руб. за кв.м.	-1.02%	-1.94%	-3.66%	180
- Новостройки	42 688 руб. за кв.м.	+1.55%	-3.27%	-3.51%	119
Дома	8 834 143 руб.	-0.97%	+27.7%	+25.99%	21
Земля	197 841 руб. за сотку	-2.22%	-13.97%	+11.89%	45

АРЕНДА

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

<u>1 комнатные квартиры</u>	7 519 руб. в месяц	-1.65%	-2.73%	-1.93%	137
<u>2 комнатные квартиры</u>	8 350 руб. в месяц	-10.5%	-7.33%	-15.45%	40
<u>Офисы</u>	7 479 руб. за кв.м. в год	+54.43%	+61.05%	+59.81%	12

Источник: <https://rosreal.ru/cheboksary/cena>

Ниже приведены таблицы анализа цен предложений и аренды объектов коммерческой недвижимости г. Чебоксары, схожие по параметрам с объектом оценки, по актуальным объявлениям сайта Авито.ру на дату оценки.

Таблица 17. Актуальные предложения продажи объектов

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Назначение	Площадь, кв.м.	Источник	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.
1	Чувашия, Чебоксары р-н Московский, ул Нижегородская, 6	Нежилое здание	офисно-торговое	2 179,20	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/ofis_2179.2_m_1158881406	102 000 000	46 806
2	Чувашия, Чебоксары, Полковника Валькевича переулоч, 1	Нежилое здание	офисно-торговое	2 880,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/g.cheboksary_pereulok_polkovnika_valkevicha_1_-_2_1078848424	100 800 000	35 000
3	Чувашия, Чебоксары р-н Московский, пр.Максима Горького, д. 18 "Б"	Нежилые помещения	офисно-торговое	1 742,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/bts_atlantis_ofisnye_pomescheniya_1742_m_985079129	100 000 000	57 405
4	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, Канашское шоссе, д.7/1	Нежилое здание	офисно-торговое	252,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodayu_pomeschenie_pod_bank_252_m_905565703	8 827 000	35 028
5	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, Канашское шоссе, д.7/1	Нежилые помещения	офисно-торговое	850,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodayu_torgovo-ofisno-skladskoe_pomeschenie_850_m_905580250	28 050 000	33 000
6	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, ул Дзержинского, 20/29	Нежилые помещения	офисно-торговое	344,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_344_m_1205189581	21 000 000	61 047
7	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, Мира проспект, 9	Нежилые помещения	офисно-торговое	2 000,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_ne_dvizhimost/g.cheboksary_prospekt_mira_9_-_2_000_kv.m_prodaya_ar_1053585431	70 000 000	35 000
	Среднее значение						43 327
	Наименьшее значение						33 000
	Наибольшее значение						61 047

Источник: <https://www.avito.ru/>, анализ и расчеты Оценщика

Таблица 18. Актуальные предложения аренды объектов

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Назначение	Этаж расположения	Площадь, кв.м.	Источник	Стоимость, руб./кв.м./год
-------	-------	-------------	------------	-------------------	----------------	----------	---------------------------

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

1	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, ул Карла Маркса, 52к1	нежилое помещение	офисное	2	33,50	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_33.5_m2_909360884	7 200
2	Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, проспект 9-ой Пятилетки 18 корп. 2	нежилое помещение	офисное	2	62,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_941904796	7 200
3	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, И.Я.Яковлева пр-кт	нежилое помещение	офисное	3	132,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnogo_pomescheniya_v_tsentre_132_m_1076461076	5 400
4	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, Ярославская ул, 72	нежилое помещение	офисное	1	28,30	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_28.3_m_708050545	6 000
5	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, Карла Маркса 52 кор. 1	нежилое помещение	офисное	2	66,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/tsentr_goroda_ofis_66_m2_497231575	4 800
6	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, ул Николая Ильбекова д. 4 корп. 1	нежилое помещение	офисное	1	18,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18_m_1003402225	5 000
7	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, ул. Б.Хмельницкого, д. 109	нежилое помещение	офисное	1	106,00	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_106_m_857959698	3 600
	Среднее значение						5 600
	Наименьшее значение						3 600
	Наибольшее значение						7 200

Источник: <https://www.avito.ru/>, анализ и расчеты Оценщика

15.Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3,7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно требованиям МСФО 13 Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

<i>Затратный подход</i>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<i>Рыночный подход-</i>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<i>Доходный подход-</i>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях

Таким образом, справедливая стоимость и рыночная стоимости могут быть эквивалентными. А с учетом того, что справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая производится профессиональными оценщиками, в данном отчете будет использована единая методология для расчета рыночной (справедливой) стоимости.

Исходя из этого, оценщиком были проанализированы предложения о продаже прав аренды земельных участков и зданий в регионе расположения объекта оценки. На дату проведения оценки обнаружены предложения о продаже аналогичных земельных участков и зданий, с тем же видом разрешенного использования и того же назначения. Так же оценщиком были проанализированы предложения об аренде зданий и помещений в регионе расположения объекта оценки. На дату проведения оценки обнаружены предложения об аренде аналогичных зданий и помещений того же назначения.

В связи с чем, оценщиком было принято решение о применении сравнительного подхода для определения рыночной (справедливой) стоимости прав аренды земельного участка и здания, и доходного подхода для здания.

16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

(а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

(б) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

с) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики, и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какие строения находятся на нем на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать правовым нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;

2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;

3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение о ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, эксперты определили, что наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки – его текущее назначение.

17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

17.1.1. Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости оценщик учитывал следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

В рамках данного отчета применялся метод корректировок.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Специалисты называют более 50 различных параметров, влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Однако, как правило, лишь небольшая часть факторов существенно влияет на цену. Эти параметры для каждого вида объектов оценщик в состоянии определить сам, анализируя его потребительские свойства.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности S_p принимает следующую форму:

$$S_p = C_i + K_i,$$

где: C_i - цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_i - величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его

недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Реализация сравнительного подхода предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей.

Различают две группы методов расчета корректировок:

- количественные
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж (независимый метод парных сравнений, кумулятивный метод парных сравнений);
- статистический анализ.

Если количество аналогов k меньше количества ценообразующих факторов n , увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий)

При определении стоимости исследуемого объекта, Оценщик посчитал возможным использовать метод оценки – **метод корректировок**.

17.1.2. Определение рыночной (справедливой) стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Описание последовательности определения стоимости, проводимого в рамках сравнительного подхода.

В целом реализация метода корректировок при оценке земельных участков состоит из четырех этапов:

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок.

Оценщик провел анализ информации из источников информации с целью сбора рыночных данных, а также подбора сопоставимых аналогов для определения рыночной стоимости Объекта исследования, среди них следующие агентства недвижимости: база информационно-аналитического агентства «RWAY», печатные издания «Из рук в руки», «Недвижимость и цены»,

база сделок Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, интернет-сайт www.avito.ru и др.

На основании анализа сегментов рынка, к которым принадлежат рассматриваемые земельные участки, Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с объектами оценки, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами земельных участков.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения

При выборе единицы сравнения, Эксперт исходил из следующего. Рассматриваемый объект представляет собой земельный участок. В результате анализа Оценщик выбрал единицу сравнения — 1 сотка общей площади участка, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке земельных участков, применение иных единиц сравнения (1 Га, 1 кв.м и пр.) является нецелесообразным.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены элементы сравнения, по которым будет сопоставляться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

Экспертом выделены следующие элементы сравнения:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - Общая площадь, соток
 - Наличие застройки
 - Коммуникации
 - Транспортная доступность
- ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице:

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Таблица 19. Объекты аналоги для оцениваемых земельных участков

Объект	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование (тип объекта)	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Чувашия, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, Марпосадское шоссе	Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, Марпосадское шоссе	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, ул Пристанционная, 3
Общая площадь, соток	13,08; 2,00	96,78	26,60	70,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения (дата оценки для Объекта исследования)	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.
Вид использования и (или) зонирование	Земли поселений для эксплуатации нежилых зданий	Земли поселений для эксплуатации нежилых зданий	Земли поселений для эксплуатации нежилых зданий	Земли поселений для эксплуатации нежилых зданий
Физические характеристики объекта, в том числе:				
Инженерные системы и коммуникации	Стандартный набор	Проходят по границе участка	Стандартный набор	Проходят по границе участка
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Различий не выявлено	Различий не выявлено	Различий не выявлено	Различий не выявлено
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;	нет	нет	нет	нет
другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации	Предоставленные документы, анализ внешних данных	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_96.7_sot._promnaznacheniya_357788952	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot._promnaznacheniya_832858108	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_1155060543
Цена предложения с учетом НДС, руб.		15 000 000	9 842 000	19 900 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./сотка	-	154 991	370 000	284 286

Источник: Данные Заказчика, данные внешних источников, расчеты оценщика

* Копии страниц Интернета, на которых представлена информация по объектам – аналогам приведена в Приложении 1 к отчету

Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Для определения рыночной стоимости имущественных прав на Объект оценки объекты-аналоги подвергались корректировкам в зависимости от степени различия основных параметров аналогов с соответствующими параметрами оцениваемого объекта. Далее приведено описание основных корректировок.

1. Передаваемые имущественные права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитутов) объективно снижает стоимость объекта недвижимости.

Оценке подлежит право аренды на земельный участок. Представленные аналоги реализуются на праве собственности. Величина корректировки на вид права определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2016⁶ под редакцией Лейфера Л.А. На основании вышеуказанного источника отношение ПА/ПС для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 0,85-0,86.

Таблица 20. Поправка на имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
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

Таким образом, корректировка по данному параметру составила -14%.

2. Условия финансовых расчетов приобретения недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов их приобретения могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить два типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры с целью приобретения объекта недвижимости.

Условия финансовых расчетов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия финансовых расчетов не вводилась.

3. Условия продажи (чистота сделки). Этот элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особым отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Условия предложений о купли-продажи и время экспозиции объектов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия продажи не вводилась.

4. Условия рынка (время предложения). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке и, соответственно,

⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2016». Лейфер Л.А. Том III «Земельные участки», 2016г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др.

Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, корректировка не вводилась.

5. Уторговывание. Данная корректировка 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.

На основании информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016⁷ под редакцией Лейфера Л.А., расширенный диапазон скидок, который оказывает продавец покупателю при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку на неактивном рынке, составляет 10,6-21,5%.

Таблица 21. Поправка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%

Таким образом, корректировка по данному параметру составила -16%.

6. Месторасположение. Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного назначения.

Все сравниваемые объекты расположены в разных районах города Чебоксары. Для расчета корректировки применен балльный метод, основанный на оценке факторов, влияющих на привлекательность. Введенные корректировки представлены в таблице:

Таблица 22. Корректировка на местоположение для земельных участков

Факторы	Объект оценки	Баллы аналогов (1-10)		
		1	2	3
Расстояние от центра	10	7	7	7
Престиж и репутация района	10	10	10	10
Транспортная доступность	10	10	10	10
Уровень инфраструктуры	10	10	10	10
Соответствие объекта окружающей застройке	10	10	10	10
Наличие (близость) инженерных коммуникаций	10	10	10	10
ИТОГО БАЛЛОВ	60	57	57	57
Корректировка		5,3%	5,3%	5,3%

7. Площадь земельного участка. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Поправка необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 га, как правило, снижается.

⁷ «Справочник оценщика недвижимости-2016». Лейфер Л.А. Том 3 «Земельные участки», 2016г.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Размер корректировки был рассчитан, основываясь на масштабном факторе, который представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог⁸.

Таблица 23. Средние значения масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости». Лейфер Л.А. Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», 2014г.

Согласно этой методике корректировки на масштабный эффект для объектов-аналогов по оцениваемым земельным участкам составляют:

Таблица 24. Корректировка на площадь земельного участка

Наименование объекта оценки	Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Земельный участок №1, расположенный по адресу: Чувашия, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Площадь, соток	13,08	96,78	26,60	70,00
	<i>Корректировка</i>		8,0%	0,0%	8,0%
Земельный участок №2, расположенный по адресу: Чувашия, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Площадь, соток	2,00	96,78	26,60	70,00
	<i>Корректировка</i>		12,0%	4,0%	12,0%

8. Коммуникации. Большое влияние на стоимость земельного участка оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

В Справочнике оценщика недвижимости-2016⁹ под редакцией Лейфера Л.А. опубликованы следующие поправки на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку:

Таблица 25. Поправка на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,08	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,22

В соответствии с этим, были введены следующие корректировки по данному параметру:

Таблица 26. Корректировка на наличие коммуникаций

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Электроснабжение	на участке	по границе	на участке	по границе
Корректировка		9,0%	0,0%	9,0%

⁸ «Справочник оценщика недвижимости». Лейфер Л.А. Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», 2014г.

⁹ «Справочник оценщика недвижимости-2016». Лейфер Л.А. Том III «Земельные участки», 2016г.

<i>Газоснабжение</i>	на участке	по границе	на участке	по границе
Корректировка		8,0%	0,0%	8,0%
<i>Водоснабжение и канализация</i>	на участке	по границе	на участке	по границе
Корректировка		9,0%	0,0%	9,0%

9. Назначение (категория земель). Поправка учитывает зависимость цены объекта от типа разрешенного использования участка (категории земель). Наибольшей стоимостью обладают земли, отведенные под ИЖС, торговлю, земли промышленного назначения пользуются большим спросом вследствие высокой инвестиционной привлекательности. Земли сельскохозяйственного назначения в районах, прилегающих к большим мегаполисам, рассматриваются большинством инвесторов только с точки зрения потенциального перевода в другую категорию. Категория земель всех сравниваемых объектов – земли населенных пунктов. Поскольку объекты-аналоги соответствуют оцениваемым объектам по данному параметру, корректировка составила 0%.

10. Разрешенное использование. Все сравниваемые объекты используются для эксплуатации нежилых зданий, корректировка составила 0%.

11. Обременения. Поскольку обременений у всех сравниваемых объектов нет, корректировка составила 0%.

12. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Дополнительных компонентов стоимости и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка не вводилась.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов.

Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где C_i - i-ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Коэффициент вариации составляет не более 30%, таким образом, выборки являются однородными и их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемых объектов.

Расчет рыночной и справедливой стоимости объекта

Окончательный расчет рыночной и справедливой стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному (рыночному) подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок/ по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами и в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок/суммарное отклонение

q – количество корректировок по данному аналогу/ отклонение по данному аналогу

n – количество аналогов

Таблица 27. Расчет рыночной и справедливой стоимости права аренды земельного участка №1

Элемент сравнения	Единица измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		15 000 000	9 842 000	19 900 000
Общая площадь земельного участка	соток	13,08	96,78	26,60	70,00
Цена за ед. общей площади	руб./сотка		154 991	370 000	284 286
<i>Корректировки</i>		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
Уторговывание					
<i>Корректировка</i>	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		130 192	310 800	238 800
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		130 192	310 800	238 800
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		130 192	310 800	238 800
Имущественные права	Вид права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка</i>	%		-14,0%	-14,0%	-14,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		111 965	267 288	205 368
Условия рынка (время предложения)		16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		130 192	310 800	205 368
Месторасположение		Чувашия, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, Марпосадское шоссе	Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, пр-т Тракторостроителей	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, ул Пристанционная, 3
<i>Корректировка</i>	%		5,3%	5,3%	5,3%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		137 044	327 158	216 177
Корректировка на площадь земельного участка		13,08	96,78	26,60	70,00
<i>Корректировка</i>	%		8,0%	0,0%	8,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		148 008	327 158	233 471
Наличие инженерных коммуникаций, в том числе:					
Электроснабжение		на участке	по границе	на участке	по границе
<i>Корректировка</i>	%		9,0%	0,0%	9,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		161 329	327 158	254 483
Газоснабжение		на участке	по границе	на участке	по границе
<i>Корректировка</i>	%		8,0%	0,0%	8,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		174 235	327 158	274 842
Водоснабжение и канализация		на участке	по границе	на участке	по границе
<i>Корректировка</i>	%		9,0%	0,0%	9,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		189 916	327 158	299 578
Назначение		Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		189 916	327 158	299 578
Разрешенное использование		для эксплуатации нежилых зданий	для эксплуатации нежилых зданий	для эксплуатации нежилых зданий	для эксплуатации нежилых зданий
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./сотка		189 916	327 158	299 578
Обременения		нет	нет	нет	нет

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		189 916	327 158	299 578
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		189 916	327 158	299 578
Для выводов:					
Коэффициент вариации		26,67%			
Общая чистая коррекция	руб.		34 925	42 842	15 292
в % от первонач. величины	%	39,49%	22,53%	11,58%	5,38%
		1,00	0,57	0,29	0,14
		2,0	0,43	0,71	0,86
Весовой коэффициент	%	100%	21%	35%	43%
	руб./сотка	285 780	40 776	115 618	129 386
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.		3 738 002			

Источник: анализ и расчеты оценщика

Таблица 28. Расчет рыночной и справедливой стоимости права аренды земельного участка №2

Элемент сравнения	Единица измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		15 000 000	9 842 000	19 900 000
Общая площадь земельного участка	соток	2,00	96,78	26,60	70,00
Цена за ед. общей площади	руб./сотка		154 991	370 000	284 286
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
Уторговывание					
Корректировка	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		130 192	310 800	238 800
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		130 192	310 800	238 800
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		130 192	310 800	238 800
Имущественные права	Вид права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		111 965	267 288	205 368
Условия рынка (время предложения)		16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		130 192	310 800	205 368
Месторасположение		Чувашия, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, Марпосадское шоссе	Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, пр-т Тракторостроителей	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, ул. Пристанционная, 3
Корректировка	%		5,3%	5,3%	5,3%
Скорректированная цена	руб./сотка		137 044	327 158	216 177
Корректировка на площадь земельного участка		2,00	96,78	26,60	70,00
Корректировка	%		12,0%	4,0%	12,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		153 490	340 244	242 118
Наличие инженерных коммуникаций, в том числе:					
Электроснабжение		на участке	по границе	на участке	по границе
Корректировка	%		9,0%	0,0%	9,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		167 304	340 244	263 909
Газоснабжение		на участке	по границе	на участке	по границе
Корректировка	%		8,0%	0,0%	8,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		180 688	340 244	285 021
Водоснабжение и канализация		на участке	по границе	на участке	по границе
Корректировка	%		9,0%	0,0%	9,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		196 950	340 244	310 673
Назначение		Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		196 950	340 244	310 673
Разрешенное использование		для эксплуатации нежилых зданий	для эксплуатации нежилых зданий	для эксплуатации нежилых зданий	для эксплуатации нежилых зданий
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Скорректированная цена	руб./сотка		196 950	340 244	310 673
Обременения		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		196 950	340 244	310 673
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		196 950	340 244	310 673
Для выводов:					
Коэффициент вариации		26,77%			
Общая чистая коррекция	руб.		41 959	29 756	26 388
в % от первонач. величины	%	44,40%	27,07%	8,04%	9,28%
		1,00	0,61	0,18	0,21
		2,0	0,39	0,82	0,79
Весовой коэффициент	%	100%	20%	41%	40%
	руб./сотка	300 592	38 427	139 306	122 860
Рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом НДС, руб.					601 184

Источник: анализ и расчеты оценщика

Таким образом, стоимость прав аренды земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составляет с учетом НДС: **4 339 186 руб.**, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кадастровый (условный) номер объекта	Рыночная (справедливая) стоимость с учетом НДС (18%), руб.	в том числе НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без учета НДС (18%), руб.
1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1308,0 кв. м, находящегося по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	21:01:020101:0094	3 738 002,00	570 203,69	3 167 798,31
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв. м, находящегося по адресу: участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3	21:01:020101:0095	601 184,00	91 706,03	509 477,97

17.1.3. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки
Описание последовательности определения стоимости, проводимого в рамках сравнительного подхода.

В целом реализация метода корректировок при оценке объектов недвижимости состоит из четырех этапов

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Оценщик провел анализ информации из источников информации с целью сбора рыночных данных, а также подбора сопоставимых аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки, среди них следующие агентства недвижимости: база информационно-аналитического агентства «RWAY», печатные издания «Из рук в руки», «Недвижимость и цены», база сделок Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, интернет-сайт www.avito.ru и др.

На основании анализа сегментов рынка, к которым принадлежит рассматриваемое нежилое здание, Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с объектами оценки, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта.

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения

При выборе единицы сравнения, Эксперт исходил из следующего. Рассматриваемые объекты представляют собой нежилые помещения. В результате анализа Оценщик выбрал единицу сравнения — 1 кв.м., т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ на рынке коммерческой недвижимости, применение иных единиц сравнения является нецелесообразным.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены элементы сравнения, по которым будет сопоставляться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

Экспертом выделены следующие элементы сравнения:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - ✓ вид использования и (или) зонирование;
 - ✓ местоположение объекта;
 - ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - Площадь помещений, кв.м;
 - Тип объекта;
 - Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений;
 - Назначение помещений.
 - ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены в таблице:

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/3 об определении рыночной (справедливой) стоимости

Таблица 29. Объекты-аналоги для здания

Объект	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование (тип объекта)	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилые помещения
Местоположение	Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашия, Чебоксары р-н Московский, ул Нижегородская, 6	Чувашия, Чебоксары, Полковника Валькевича переулок, 1	Чувашия, Чебоксары р-н Московский, пр.Максима Горького, д. 18 "Б"
Общая площадь, кв. м	2 510,50	2 179,20	2 880,00	1 742,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения (дата оценки для Объекта исследования)	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.
Вид использования и (или) зонирование	офисно-торговые помещения	офисно-торговые помещения	офисно-торговые помещения	офисно-торговые помещения
Физические характеристики объекта, в том числе:				
Состояние (уровень) отделки	стандарт	без отделки	стандарт	стандарт
Инженерные системы и коммуникации	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Различий не выявлено	Различий не выявлено	Различий не выявлено	Различий не выявлено
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;	нет	нет	нет	нет
другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации	Предоставленные документы, анализ внешних данных	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_217_9.2_m_1158881406	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/g_cheboksary_pereulok_polkovnika_valkevicha_1_-_2_1078848424	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/b_ts_atlantis_ofisnye_pomescheniya_1742_m_985079129
Цена предложения с учетом НДС, руб.		102 000 000	100 800 000	100 000 000
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	-	46 806	35 000	57 405

Источник: Данные Заказчика, данные внешних источников, расчеты оценщика

* Копии страниц Интернета, на которых представлена информация по объектам – аналогам приведена в Приложении 1 к отчету

Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Для определения рыночной стоимости имущественных прав на Объект оценки объекты-аналоги подвергались корректировкам в зависимости от степени различия основных параметров аналогов с соответствующими параметрами оцениваемого объекта. Далее приведено описание основных корректировок.

1. Передаваемые имущественные права Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Введение тех или иных ограничений (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитутов) объективно снижает стоимость объекта недвижимости.

Объект оценки и объекты-аналоги реализуются на праве собственности. Введение корректировки для них не требуется.

2. Условия финансовых расчетов приобретения недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов их приобретения могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить два типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры с целью приобретения объекта недвижимости.

Условия финансовых расчетов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия финансовых расчетов не вводилась.

3. Условия продажи (чистота сделки). Этот элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Условия предложений о купли-продажи и время экспозиции объектов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия продажи не вводилась.

4. Условия рынка (время предложения). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др.

Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, корректировка не вводилась.

5. Уторговывание. Данная корректировка 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.

На основании информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016»¹⁰ под ред. Лейфера Л.А., расширенный диапазон скидок, который оказывает продавец

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости-2016» Лейфер Л.А. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

покупателю при продаже коммерческой недвижимости на неактивном рынке, составляет 9,7-27,2%.

Таблица 30. Поправка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высокоточная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%

Учитывая текущее состояние рынка, а также назначение объекта оценки, оценщик принял значение корректировки 10,1%, что и было использовано далее в расчетах.

б. Месторасположение. Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного назначения.

Все сравниваемые объекты расположены в разных районах города Чебоксары. Для расчета корректировки применен балльный метод, основанный на оценке факторов, влияющих на привлекательность. Введенные корректировки представлены в таблицах:

Таблица 31. Корректировка на местоположение

Факторы	Объект оценки	Баллы аналогов (1-10)		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расстояние от центра	10	10	9	9
Престиж и репутация района	10	10	10	10
Наличие и интенсивность общественного транспорта	10	10	9	9
Уровень инфраструктуры	10	10	10	10
Соответствие объекта окружающей застройке	10	10	10	10
Наличие парковки	10	10	10	10
ИТОГО БАЛЛОВ	60	60	58	58
Корректировка		0,0%	3,4%	3,4%

7. Площадь объекта. Рыночная стоимость одного кв. м любого объекта недвижимости находится в прямо-пропорциональной зависимости от общей площади объекта, чем больше общая площадь выставленного на продажу объекта, тем дешевле стоимость одного кв. м. Корректировка для офисных помещений определялась на основании информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016»¹¹ под ред. Лейфера Л.А., табл.38, стр.133.

Таблица 32. Поправка на разницу в площади

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости-2016» Лейфер Л.А. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

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

Корректировки, применяемые в расчетах, приведены ниже.

Таблица 33. *Корректировка на площадь объекта*

Наименование и адрес объекта	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	2 510,5	2179,2	2880,0	1742,0
Корректировка		0,0%	0,0%	-2,0%

8. Тип объекта. Подход к оценке для встроенного помещения и отдельно стоящего здания существенно различается, так как они находятся в разных категориях. Принципиальное различие заключается в анализе наиболее эффективного использования.

В соответствии с этим были введены корректировки по данному параметру, рассчитанные на основании информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016»¹² под ред. Лейфера Л.А., табл.40, стр.145.

Таблица 34. *Поправка на тип объекта*

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96

Корректировки, применяемые в расчетах, приведены ниже.

Таблица 35. *Корректировка на тип объекта*

Наименование и адрес объекта	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	встроенные нежилые помещения
Корректировка		0,0%	0,0%	15,0%

¹² «Справочник оценщика недвижимости-2016» Лейфер Л.А. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

9. Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений. Данный элемент сравнения оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости.

В соответствии с этим были введены корректировки по данному параметру, рассчитанные на основании информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016»¹³ под ред. Лейфера Л.А., табл.58, стр.185.

Таблица 36. Поправка на уровень отделки

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

10. Назначение помещений. Все сравниваемые объекты не отличаются по данному параметру. Корректировки не вводились.

11. Коммуникации. Введение поправок не требуется, т.к. у всех сравниваемых объектов имеются все необходимые коммуникации.

12. Обременения. Поскольку обременений у всех сравниваемых объектов нет, корректировка составила 0%.

13. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Дополнительных компонентов стоимости и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка не вводилась.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов.

Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где C_i - i-ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Коэффициент вариации составляет не более 30%, таким образом, выборки являются однородными и их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемых объектов.

¹³ «Справочник оценщика недвижимости-2016» Лейфер Л.А. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Расчет справедливой стоимости объекта

Окончательный расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному (рыночному) подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок/ по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами и в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок/суммарное отклонение

q – количество корректировок по данному аналогу/ отклонение по данному аналогу

n – количество аналогов

Таблица 37. Расчет рыночной и справедливой стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Единица измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		102 000 000	100 800 000	100 000 000
Общая площадь	кв.м	2510,5	2179,2	2880,0	1742,0
Цена за ед. общей площади	руб./кв.м.		46 806	35 000	57 405
<i>Корректировки</i>	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Уторговывание					
<i>Корректировка</i>	%		-10,1%	-10,1%	-10,1%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		42 079	31 465	51 607
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		42 079	31 465	51 607
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		42 079	31 465	51 607
Имущественные права	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		42 079	31 465	51 607
Условия рынка (время предложения)		16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		42 079	31 465	51 607
Месторасположение		Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашия, Чебоксары р-н Московский, ул Нижегородская, 6	Чувашия, Чебоксары, Полковника Валькевича переулок, 1	Чувашия, Чебоксары р-н Московский, пр.Максима Горького, д. 18 "Б"
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	3,4%	3,4%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		42 079	32 550	53 387
Корректировка на площадь помещений		2 510,5	2179,2	2880,0	1742,0
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	-2,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		42 079	32 550	52 319
Тип объекта		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	встроенные нежилые помещения
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	15,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		42 079	32 550	60 167
Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений		стандарт	без отделки	стандарт	стандарт
<i>Корректировка</i>	%		26,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		53 019	32 550	60 167
Коммуникации		все	все	все	все
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м.		53 019	32 550	60 167
Назначение помещений		офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Скорректированная цена	руб./кв.м.		53 019	32 550	60 167
Обременения		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		53 019	32 550	60 167
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		53 019	32 550	60 167
Для выводов:					
Коэффициент вариации		29,51%			
Общая чистая коррекция	руб.		6 213	2 450	2 762
в % от первонач. величины	%	25,09%	13,27%	7,00%	4,81%
		1,00	0,53	0,28	0,19
		2,0	0,47	0,72	0,81
Весовой коэффициент	%	100%	24%	36%	40%
	руб./кв.м.	48 529	12 482	11 733	24 314
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС		121 832 233			

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода составляет **121 832 233 руб.** с учетом НДС, в том числе:

№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый (условный) номер объекта	Рыночная (справедливая) стоимость с учетом НДС (18%), руб.	в том числе НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без учета НДС (18%), руб.
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	21:01:020101:1105	117 493 047,00	17 922 668,19	99 570 378,81
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1308,0 кв. м, находящегося по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	21:01:020101:0094	3 738 002,00	570 203,69	3 167 798,31
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв. м, находящегося по адресу: участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3	21:01:020101:0095	601 184,00	91 706,03	509 477,97
	Итого		121 832 233,00	18 584 577,91	103 247 655,09

17.2. Доходный подход

17.2.1. Методология доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Поскольку рынок аренды торговых помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщики применили в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- 3) определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- 4) определение операционных расходов;
- 5) определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- 6) расчет коэффициента капитализации;
- 7) определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

17.2.2. Применение доходного подхода - метод прямой капитализации

Определение ставки арендной платы

Поскольку помещения первого этажа оцениваемого здания сданы в долгосрочную аренду, в расчетах будет использована ставка, отраженная в Договоре аренды части нежилого помещения от 04.07.2016, которая составляет 4473,63 руб./кв.м./год с учетом НДС и без учета операционных расходов. Для помещений, расположенных на 2 и 3 этажах, а также в подвале оцениваемого здания, была рассчитана средневзвешенная рыночная арендная ставка на дату оценки.

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет рыночной арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате анализа рынка аренды коммерческой недвижимости оценщик выбрал аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в нижеследующей таблице. Оценщик исходил из предположения, что величина арендной ставки относится к единице общей площади.

Таблица 38. Характеристика объектов аналогов

Объект	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование (тип объекта)	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилое здание	Нежилые помещения
Местоположение	Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, проспект 9-ой Пятилетки 18 корп. 2	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, И.Я.Яковлева пр-кт	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, Карла Маркса 52 кор. 1
Общая площадь, кв. м	25,1*	62,00	132,00	66,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения (дата оценки для Объекта исследования)	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.
Вид использования и (или) зонирование	офисные помещения	офисные помещения	офисные помещения	офисные помещения
Физические характеристики объекта, в том числе:				
Состояние (уровень) отделки	стандарт	без отделки	стандарт	стандарт
Инженерные системы и коммуникации	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Различий не выявлено	Различий не выявлено	Различий не выявлено	Различий не выявлено
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;	нет	нет	нет	нет
другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации	Предоставленные документы, анализ внешних данных	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_941904796	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnaya_ofisnaya_scheniya_v_tsentre_132_m_107646_1076	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/tsentrgoroda_ofis_66_m2_497231575
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м./год		7 200	5 400	4 800

*- средняя площадь помещений 3-го этажа, которые находятся в краткосрочной аренде согласно представленным Договорам аренды помещений. Источник: Данные Заказчика, данные внешних источников, расчеты оценщика

Копии страниц Интернета, на которых представлена информация по объектам – аналогам приведена в Приложении 1 к отчету.

Для определения рыночной стоимости имущественных прав на Объект оценки объекты-аналоги подвергались корректировкам в зависимости от степени различия основных параметров

аналогов с соответствующими параметрами оцениваемого объекта. Далее приведено описание основных корректировок.

1. Передаваемые имущественные права Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Введение тех или иных ограничений (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитутов) объективно снижает стоимость объекта недвижимости.

Оцениваемые объекты находятся у владельца на собственности, передаются в пользование (в форме аренды), как и объекты-аналоги, корректировка на передаваемые имущественные права не вводилась.

2. Условия финансовых расчетов приобретения недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов их приобретения могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить два типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры с целью приобретения объекта недвижимости.

Условия финансовых расчетов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия финансовых расчетов не вводилась.

3. Условия продажи (чистота сделки). Этот элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особым отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Условия предложений о купли-продажи и время экспозиции объектов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия продажи не вводилась.

4. Условия рынка (время предложения). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др.

Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, корректировка не вводилась.

5. Уторговывание. Данная корректировка 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.

На основании информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016»¹⁴ под ред. Лейфера Л.А., расширенный диапазон скидок, который оказывает продавец покупателю при сдаче в аренду коммерческой недвижимости на неактивном рынке, составляет 7,9-23,7%.

¹⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2016» Лейфер Л.А. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

Таблица 39. Поправка на торг

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

Учитывая текущее состояние рынка, а также назначение объекта оценки, оценщик принял значение корректировки 13,9%, что и было использовано далее в расчетах.

6. Месторасположение. Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного назначения.

Все сравниваемые объекты расположены в разных районах города Чебоксары. Для расчета корректировки применен балльный метод, основанный на оценке факторов, влияющих на привлекательность. Введенные корректировки представлены в таблицах:

Таблица 40. Корректировка на местоположение

Факторы	Объект оценки	Баллы аналогов (1-10)		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расстояние от центра	10	8	8	9
Престиж и репутация района	10	10	10	10
Наличие и интенсивность общественного транспорта	10	8	8	10
Уровень инфраструктуры	10	10	10	10
Соответствие объекта окружающей застройке	10	10	10	10
Наличие парковки	10	10	10	10
ИТОГО БАЛЛОВ	60	56	56	59
Корректировка		7,1%	7,1%	1,7%

7. Площадь объекта. Рыночная стоимость одного кв. м любого объекта недвижимости находится в прямо-пропорциональной зависимости от общей площади объекта, чем больше общая площадь выставяемого на продажу объекта, тем дешевле стоимость одного кв. м. Корректировка для офисных помещений определялась на основании информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016»¹⁵ под ред. Лейфера Л.А., табл.39, стр.133.

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости-2016» Лейфер Л.А. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

Таблица 41. Поправка на разницу в площади

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Корректировки, применяемые в расчетах, приведены ниже.

Таблица 42. Корректировка на площадь объекта

Наименование и адрес объекта	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	25,1	62,0	132,0	66,0
Корректировка		0,0%	7,0%	0,0%

8. Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания. Подход к оценке для встроенного помещения и отдельно стоящего здания существенно различается, так как они находятся в разных категориях. Принципиальное различие заключается в анализе наиболее эффективного использования.

Поскольку сравниваемые объекты офисного назначения расположены на разных этажах, были введены корректировки по данному параметру, рассчитанные на основании информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016»¹⁶ под ред. Лейфера Л.А., табл.51, стр.164.

Таблица 43. Поправка на расположение в здании

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Корректировки, применяемые в расчетах, приведены ниже.

Таблица 44. Корректировка на расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж)

Наименование и адрес объекта	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар	2,3 этажи	2	3	2

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости-2016» Лейфер Л.А. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г.

Купца Ефремова, д. 3				
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

9. Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений. Данный элемент сравнения оказывает существенное влияние на стоимость объектов недвижимости.

Все сравниваемые объекты не отличаются по данному параметру. Корректировки не вводились.

10. Назначение помещений. Все сравниваемые объекты не отличаются по данному параметру. Корректировки не вводились.

11. Коммуникации. Введение поправок не требуется, т.к. у всех сравниваемых объектов имеются все необходимые коммуникации.

12. Обременения. Поскольку обременений у всех сравниваемых объектов нет, корректировка составила 0%.

13. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Дополнительных компонентов стоимости и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка не вводилась.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов.

Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где C_i - i-ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Коэффициент вариации составляет не более 30%, таким образом, выборки являются однородными и их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемых объектов.

Расчет справедливой стоимости объекта

Окончательный расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному (рыночному) подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок/ по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами и в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

D – удельный вес, %

Q – всего корректировок/суммарное отклонение

q – количество корректировок по данному аналогу/ отклонение по данному аналогу

n – количество аналогов

Таблица 45. Расчет рыночной и справедливой стоимости арендной ставки

Элемент сравнения	Единица измер.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Цена продажи	руб./кв.м./год		7 200	5 400	4 800
Общая площадь	кв.м	25,1*	62,0	132,0	66,0
Цена за ед. общей площади	руб./кв.м./год		7 200	5 400	4 800
<i>Корректировки</i>	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Уторговывание					
<i>Корректировка</i>	%		-13,9%	-13,9%	-13,9%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 199	4 649	4 133
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 199	4 649	4 133
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 199	4 649	4 133
Имущественные права	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 199	4 649	4 133
Условия рынка (время предложения)		16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.	16 июня 2017 г.
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 199	4 649	4 133
Месторасположение		Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, проспект 9-ой Пятилетки 18 корп. 2	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, И.Я.Яковлева пр-кт	Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, Карла Маркса 52 кор. 1
<i>Корректировка</i>	%		7,1%	7,1%	1,7%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 642	4 982	4 203
Корректировка на площадь помещений		25,1	62,0	132,0	66,0
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	7,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 642	5 330	4 203
Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания		2,3 этажи	2	3	2
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 642	5 330	4 203
Текущее состояние объекта – уровень отделки помещений		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 642	5 330	4 203
Коммуникации		все	все	все	все
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 642	5 330	4 203
Назначение помещений		офисное	офисное	офисное	офисное
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 642	5 330	4 203
Обременения		нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 642	5 330	4 203
Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью		нет	нет	нет	нет
<i>Корректировка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв.м./год		6 642	5 330	4 203
Для выводов:					
Коэффициент вариации		22,64%			
Общая чистая коррекция	руб.		558	70	597

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

в % от первонач. величины	%	21,48%	7,75%	1,29%	12,44%
		1,00	0,36	0,06	0,58
		2,0	0,64	0,94	0,42
Весовой коэффициент	%	100%	32%	47%	21%
	руб./кв.м./год	5 512	2 123	2 505	885
Рыночная стоимость аренды помещений на 2 и 3 этаже, руб./кв.м./год с учетом НДС		5 512			
Корректировка для подвала		0,83			
Рыночная стоимость аренды помещений в подвале, руб./кв.м./год с учетом НДС		4 575			

*- средняя площадь помещений 3-го этажа, которые находятся в краткосрочной аренде согласно представленным Договорам аренды помещений.

Источник: анализ и расчеты оценщика

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв.м;

A – размер арендной ставки, руб./год/кв.м.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений составляет действительный валовой доход.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

$$V = K_n \times \frac{n_f}{n_o + n_f}, \text{ где:}$$

V – недозагрузка помещений, %;

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, %;

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов, мес.;

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Процент недозагрузки равен – 12,5% согласно справочнику СОН-2016 под редакцией Лефера Том2, стр.221.

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- 1) условно-постоянные;
- 2) условно-переменные (эксплуатационные);
- 3) расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений.

Операционные затраты собственника, не покрываемые арендаторами, для офисной недвижимости составляют 15% согласно справочнику СОН-2016 под редакцией Лефера Том2, стр.235.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

ЧОД = (ПВД – Пз – Р_о) = (ДВД – Р_о), где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Р_о – операционные расходы, руб./год.

Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Общая методология

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, включает в себя понятия:

- 1) дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект,
- 2) нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- 1) кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- 2) метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + НВК, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования (доходности);

НВК – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u, \text{ где:}$$

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета для расчета ставки дисконтирования для рассматриваемого объекта Оценщиком использовался метод кумулятивного построения (метод суммирования). Метод рыночной экстракции в данном случае не может быть применен в связи с отсутствием достаточного количества необходимой рыночной информации.

Определение ставки дохода на инвестиции (ставки дисконта)

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекта инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Таким образом, для того чтобы принять правильное решение об инвестировании в объекты с одинаковыми денежными потоками, необходимо учесть в ставке дисконта все риски связанные с теми или иными объектами недвижимости.

Суть метода состоит в том, что ставка разбивается на составные части, состоящие из безрисковой ставки в качестве базисной, ставок компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент (управление инвестициями).

В качестве базисной в этом методе используется так называемая безрисковая ставка. В качестве безрисковой ставки (R_f) Оценщиком принята среднесрочная ставка доходности по ГКО-ОФЗ составила 7,78% годовых. (http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params).

Расчет реальной безрисковой ставки проведен по следующей формуле Фишера:

$$rf = (1+Rf) / (1+i) - 1, \text{ где:}$$

rf – реальная безрисковая норма прибыли;

Rf – номинальная безрисковая норма прибыли;

i – прогнозируемый темп инфляции (составляет 4% согласно Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>).

Таким образом, безрисковая норма прибыли, принимаемая для расчетов, составит 3,6%, т.е. $(1 + 7,78\%)/(1 + 4,0\%) - 1 = 3,6\%$.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Таблица 46. Расчет премии за риск для объектов оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
--------------------------	-----------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Систематический риск	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1								
	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1								
	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1								
Несистематический риск	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1								
	Ускоренный износ объекта	статичный	1								
	Неполучение платежей	динамичный	1								
	Неэффективный менеджмент	динамичный	1								
	Криминогенные факторы	динамичный	1								
	Финансовые проверки	динамичный	1								
	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1								
	Количество наблюдений		8	2	0	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог		8	4	0	0	0	0	0	0	0
	Сумма		12								
	Количество факторов		10								
	Средневзвешенное значение балла		1,2								
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		1,20%								

Источник: расчеты Оценщика

Вложения капитала в недвижимость имеют более высокий риск, чем все другие инвестиции, поэтому ставка дохода должна учитывать это с тем, чтобы инвестор с капиталом взял на себя этот риск. Уровень компенсации за риск для вложений в недвижимость принимается на уровне **1,2%**.

Под ликвидностью понимается быстрота, с которой актив может быть превращен в наличные денежные средства. Недвижимость является низколиквидным товаром. Компенсация за низкую ликвидность рассчитывается по формуле:

$$Kл = \frac{\text{Безрисковая ставка (\% годовых)}}{12} \times \text{Срок экспозиции объекта (месяцев)}$$

С учетом того, что средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет 4 месяца, уровень компенсации за низкую ликвидность определяется в размере **1,17%**.

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, контроль за получением дохода, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Таким образом, премия за инвестиционный менеджмент составляет для недвижимости **1,0%**.

Таблица 47. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Ставка	Пояснение
Безрисковая номинальная	7,78%	Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)
Прогнозируемый темп инфляции	4,00%	Долгосрочный темп инфляции
Безрисковая реальная	3,60%	Формула Фишера
Риск влож в недвижимость	1,20%	Риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки оценивается игроками рынка недвижимости в 1 - 3%.
Риск неликвидности	1,17%	Ликвидность объекта, подобного оцениваемому, выше средней (спрос на офисно-торговые помещения в данном месте расположения), срок экспозиции 4 месяца

Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%	В данном проекте процесс управления связан денежными потоками от сдачи объекта в аренду. Оценщик счел целесообразным принять риск в размере 1 %.
Ставка дисконтирования	6,97%	

Определение нормы возврата капитала

Под нормой возврата капитала понимается процентная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив, подверженный износу, возмещается из дохода, получаемого от использования этого актива.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга). Предполагается, что поток доходов от недвижимости будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями.

Возврат капитала аннуитетным методом при реинвестировании по ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда). Предполагается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные равновеликие доходы. Одна их часть будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение первоначально инвестированного капитала. Сумма возврата капитала реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.

Возврат капитала аннуитетным методом при реинвестировании по безрисковой ставке (метод Хоскольда). Предполагается, что сумма возврата капитала реинвестируется по безрисковой ставке.

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Инвуда, который предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). Расчет производится по следующей формуле:

$$n = \frac{R}{(1 + R)^t - 1}, \text{ где:}$$

n – норма возврата капитала;

R – ставка дисконтирования;

t – оставшийся срок службы объекта.

Расчет нормы возврата капитала представлен в следующей таблице.

Таблица 48. Расчет нормы возврата капитала

Экономический срок жизни, лет	75,00	Срок оставшийся до капитального ремонта здания
Норма возврата по методу Инвуда SFF(n,Y), %	0,2833%	Фактор фонда возмещения (sff, i, n) Данная функция обратна функции накопления единицы за период. Фактор фонда возмещения показывает аннуитетный платеж, который необходимо депонировать под заданный процент в конце каждого периода для того, чтобы через заданное число периодов получить искомую сумму

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации в рамках настоящего расчета определяется в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + HBK, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

HBK – норма возврата капитала.

Результаты расчета ставки дисконтирования и коэффициента капитализации представлены в следующей таблице.

Таблица 49. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка дисконтирования	6,97%
Экономический срок жизни, лет	75,00
Норма возврата по методу Инвуда SFF(n,Y), %	0,2833%
Ставка капитализации	7,00%

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Таблица 50. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№	Объект оценки	1 этаж	2-3 этажи	подвал
1	Общая площадь, кв. м	627,6	1 255,3	627,6
2	Аренднопригодная площадь, кв.м	624,4	1 248,8	624,4
3	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м (с учетом НДС (18%))	4 474	4 575	5 512
4	ПВД от всех арендопригодных помещений (с учетом НДС (18%))	11 948 289		
5	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы	12,5%		
6	Потери от неплатежей, % от PGI	0,0%		
7	ДВД от всех арендопригодных помещений (с учетом НДС (18%))	10 454 753		
8	Операционные расходы (с учетом НДС (18%))	1 568 213		
9	Чистый операционный доход от объекта оценки (с учетом НДС (18%))	8 886 540		
10	Коэффициент капитализации	7,00%		
11	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода (с учетом НДС (18%))	126 944 955		

Источник: расчеты оценщика

Таким образом, стоимость Объекта оценки в рамках Доходного подхода, с учетом разумного округления составляет **126 944 955 руб. с учетом НДС**, в том числе:

№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый (условный) номер объекта	Рыночная (справедливая) стоимость с учетом НДС (18%), руб.	в том числе НДС, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без учета НДС (18%), руб.
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	21:01:020101:1105	122 605 769,00	18 702 574,93	103 903 194,07
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1308,0 кв. м, находящегося по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	21:01:020101:0094	3 738 002,00	570 203,69	3 167 798,31
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв. м, находящегося по адресу: участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3	21:01:020101:0095	601 184,00	91 706,03	509 477,97
	Итого		126 944 955,00	19 364 484,65	107 580 470,35

18.Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.¹⁷

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.¹⁸

Рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным и сравнительным подходами.

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке двумя подходами: сравнительным и доходным, производится с использованием метода присвоения весовых коэффициентов экспертным путем.

Цель согласования результатов оценки – дать единую оценку на основе примененных подходов. Для этого количественно выражается надежность отдельных результатов в виде весовых коэффициентов (рангов). Итоговая стоимость объекта вычисляется как средневзвешенная величина по формуле:

$$C = C_{зат} * G_{затр} + C_{сравн} * G_{сравн} + C_{дох} * G_{дох}$$

где,

- C – итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.;
- $C_{зат}$ – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная затратным подходом, руб.;
- $G_{зат}$ – величина коэффициента пересчета для затратного подхода;
- $C_{сравн}$ – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.;
- $G_{сравн}$ – величина коэффициента пересчета для сравнительного подхода;
- $C_{дох}$ – величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная доходным подходом, руб.;
- $G_{дох}$ – величина коэффициента пересчета для доходного подхода

Коэффициенты пересчета рассчитываются по величинам присвоенных весовых коэффициентов (рангов) по формуле:

$$G_i = \frac{R_i}{\sum R_i}$$

где, G_i – коэффициент пересчета стоимости i-м методом;

R_i – величина присвоенный ранга (весового коэффициента) для i-м метода.

Основными характеристиками, влияющими на надежность оценок являются:

- надежность исходной информации;
- количество и характер допущений, использовавшихся в расчетах.

Основными характеристиками, влияющие на надежность оценок и присвоенные им ранги представлены в таблице.

¹⁷ п.6 Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

¹⁸ п.8к Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Таблица 51. Весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости

Критерий	Подходы/баллы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	0	5	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	0	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	0	5	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	0	5	5
Общее количество баллов	0	20	20
	40		
Итоговые весовые коэффициенты	0	0,50	0,50
Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления	0%	50%	50%

i. Определение диапазона рыночной стоимости

В статье "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости"¹⁹(авторы Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»; Лебединский В.И.к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет») представлена статистика о возможных уровнях существенности расчета стоимости типичных объектов недвижимости (здания, помещения, земельные участки). Из нее следует, что первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка:

Таблица 52. Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

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

Влияние качества информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше. Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

¹⁹ <http://nocenka.ru/novosti/prakticheskie-rekomendacii-po-oprede/>

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:

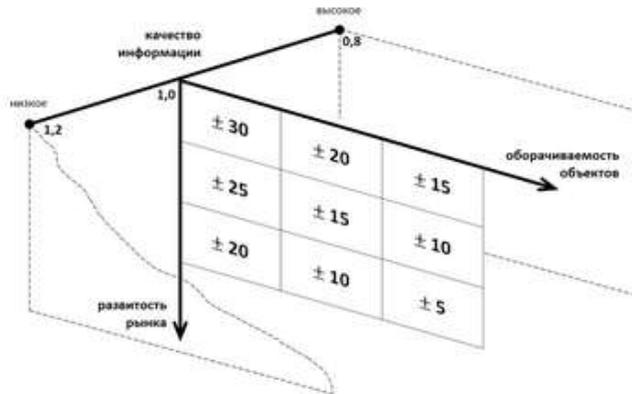


Рисунок 2. 3D-матрица интервалов стоимости

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где: $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %;
 $d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;
 k – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (2)$$

где: $C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;
 C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;
 $d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Качество информации, на которую при расчетах опирался оценщик, может быть охарактеризовано как "среднее" ввиду того, что Объект оценки расположен в Чувашской Республике, при средней оборачиваемости коммерческих объектов. При расчете, качественные характеристики сопоставимых объектов не соответствуют на 100%. С учетом данных таблицы и рисунка, приведенных выше имеем:

ширина интервала: $+15\% * 1 = +15\%$;

ii. **Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки и диапазон в котором может лежать рыночная стоимость**

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости.

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости объекта недвижимости, мы провели итоговое согласование значений, полученных на основе применения разных подходов.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством информации, имеющейся по каждому методу.

ООО «Сэнтрал Груп»**отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости**

Согласование результатов оценки требуется, т.к. применялось два подхода: сравнительный и доходный. Поскольку интервалы рыночной стоимости полученной разными подходами имеют пересечение, то полученная стоимость объекта оценки справедлива и присвоенные веса для каждого подхода могут быть использованы для определения итоговой стоимости.

Таблица 53. Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-15%	15%
Доходный	50%	107 580 470,35	91 443 399,80	123 717 540,90
Сравнительный	50%	103 247 655,09	87 760 506,83	118 734 803,35
Итоговая величина стоимости, руб.			105 414 062,72	

Полученные возможные границы интервала итоговой стоимости в рамках доходного и сравнительного подхода имеют общую область пересечения в интервале 91 443 399,80 – 118 734 803,35 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом разумного округления составляет на дату оценки **105 414 062,72 руб. без учета НДС.**

19.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, Земельный участок с расположенным на нем зданием по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 2, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:

105 414 062,72 (Сто пять миллионов четыреста четырнадцать тысяч шестьдесят два) руб. 72 коп.

В том числе:

№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый (условный) номер объекта	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.	Сумма НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, площадь 2 510,5 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Чувашская республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д. 3	21:01:020101:1105	101 736 786,44	18 312 621,56	120 049 408,00
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 1308,0 кв. м, находящегося по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. Купца Ефремова, д. 3	21:01:020101:0094	3 167 798,31	570 203,69	3 738 002,00
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", общей площадью 200,0 кв. м, находящегося по адресу: участок находится примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира здание "Чувашсоцбанка", расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Респ. Чувашская, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Купца Ефремова, дом 3	21:01:020101:0095	509 477,97	91 706,03	601 184,00

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Российскими стандартами оценки (PCO) и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценщик

Зотов В.А.

19 июня 2017 г.

Список используемой литературы.

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
4. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
8. Постановление Правительства Москвы от 04.12.2007 г. № 1046-ПП.
9. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка», утверждены распоряжением Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10 2003 № 1102-р.
11. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
12. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
13. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
15. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
16. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
17. Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, 2016. Том 1,3
18. Бюллетень по недвижимости « RWAY»
19. Журнал «Недвижимость и цены»
20. Материалы сети Интернет

20. Перечень документов Оценщика.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Копии документов организации Оценщика	3
2	Копия документов СРО	2
3	Копии документов Зотова В.А.	4

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Надежный | https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_96.7_sot_promnaznacheniya_357788952

Все объявления в Чебоксарах | Надежность | Земельные участки | Продам | Промышленные

Участок 96.7 сот. (промназначения)

№ 357788952, размещено 22 мая в 13:10 · 2353 (+5)

15 000 000 ₽
Купить в ипотеку

8 967 757-67-77

Написать сообщение

Агентство
УК "Одис Недвижимость"
Подтвержден

Адрес
Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, Маршосадское шоссе



Площадь: 96.7 сот

Адрес: Чебоксары, р-н Калининский, Маршосадское шоссе

Посмотреть карту

Продается земельный участок для вашего бизнеса! Площадь: 9678 кв. м. в г. Чебоксары, близ Маршосадского шоссе. Участок находится между торговыми центрами «Метро» и «Мегастрой». Кадастровый номер участка 21.01.030206.134.



Рублево-Успенское шоссе

Надежный | https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_sot_promnaznacheniya_852858508

Все объявления в Чебоксарах | Надежность | Земельные участки | Продам | Промышленные

Участок 26.6 сот. (промназначения)

№ 83265106, размещено 1 июня в 21:57 · 1021 (+5)

370 000 ₽
Купить в кредит

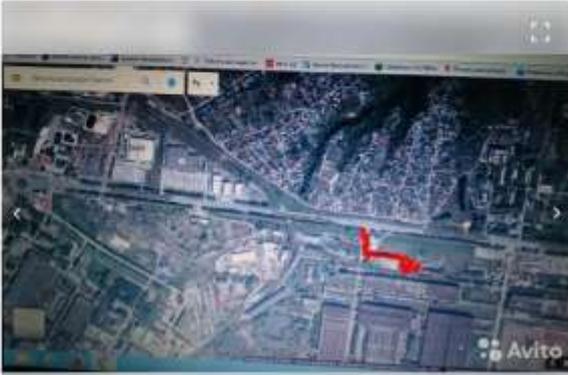
8 987 122-99-73

Написать сообщение

Продается
этаж 2
Подтвержден

№ в Авито с июля 2016

Адрес
Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, Маршосадское шоссе



Площадь: 26.6 сот

Адрес: Чебоксары, р-н Калининский, Маршосадское шоссе

Посмотреть карту

продан земельный участок, хорошее место, 370 тр за сотку.
Асфальт вдоль участка, по Маршосадскому шоссе, рядом АЗС эрбис, авторынск Зверест Мегастрой Метро.
энергозачаст, кабельный, монтажный, дорожный, лапсарский, керамзитовый, базовый, хозный, альгешево, мира, автозаправочный, складской, машиностроителей мира. Хорошее место для бизнеса, производства, офиса, рядом остановка, возможен обмен ТОРГ

СВОЯ
КВАРТИРА ЗА
18834 РУБ/
МЕС - ОТ 2,6
МЛН РУБ.
ИПОТЕКА 10%

Метро. Проximity в
Пешей доступности.
Старт Проектирование
- Очередь Звоните!



Надежный | https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_1155060543

Ваш объявление в Чебоксарах / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленное

Участок 70 сот. (промназначения)

№ 1155060543, размещено 10 июня в 21:48 | 708 (+9)

19 900 000 ₽

Купить кредит

8 903 476-48-70

Написать сообщение



Агентство: Никита
Подтвержден На Авито с июля 2013
Контактное лицо: Никита
Адрес: Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, ул Пристанционная, 3



Кадастровый номер 21:01:020****9** проверен | [Посмотреть счёт](#)

Площадь: 70 сот

Адрес: Чебоксары, р-н Ленинский, ул Пристанционная, 3 | [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок в черте города, на базовом проезде, на улице пристанционная
Земля переведена под строительство зданий, гаражей и т.д.
Все документы на руках
Есть возможность размежевать участки с меньшей площадью
Ранее располагалась стоянка транспортной компании

СБЕРБАНК
Кредит от 12,9%
СВОЯ КВАРТИРА

Своя Квартира за 18834 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотека 10%

ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Надежный | https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_2179.2_m_1158881406

Все объявления в Чебоксарах / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Офисное помещение

Назад Следующий

★ Офис 2179.2 м²

№ 1158881406, размещено 7 июля в 12:11 | 138 (+9)

102 000 000 ₽

Купить в кредит

8 903 358-41-46

Написать сообщение

Агентство
Ориентир

Контактное лицо
Дмитрий Олег Юрьевин

Адрес
Чувашия, Чебоксары р-н Московский,
ул Нижегородская, 6

Ориентир
Агентство недвижимости в Чебоксарах
«Ориентир» основано в 1998 г., на рынке
недвижимости более 15 лет.

212 объявлений агентства

Площадь: 2179.2 м²

Адрес: Чебоксары, р-н Московский, ул Нижегородская, 6 | [Посмотреть карту](#)

Продается новое пятиэтажное здание с цокольным этажом и подвалом под офисы, отделения банков или магазины.
Превосходный вид из окна на залив, хорошее расположение - удобные подъездные пути из любой части города Чебоксары.
Индивидуальный дизайн здания с максимальной освещенностью за счет витражного остекления позволяет создать свой неповторимый проект внутреннего интерьера, привлекая лучших сотрудников, оставляя у клиентов чистый восторг и Язык успеха.

**СВОЯ
КВАРТИРА ЗА
18834 РУБ/
МЕС - ОТ 2.6
МЛН РУБ.
ИПОТЕКА 10%**

г. Чебоксары, Московский р-н

Метро: Прохладный
Пешей Доступности:
Старт Продаж: Июль
Очередь: Звоните!

Надежный | https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/g.cheboksary_pereulok_polkovnika_valkevicha_1_-_2_1078848424

Все объявления в Чебоксарах / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Полдан / Торговая недвижимость / Показ / Статусы

Г.Чебоксары, переулок Полковника Валькевича 1 - 2

№ 1078848424, размещено 16 мая в 19:52 | 207 (+7)

100 800 000 ₽

8 495 989-98-69

Агентство: ИГК Стратегия

Контактное лицо: ИГК Стратегия (Регионы)

Адрес: Чувашия, Чебоксары, Полковника Валькевича переулок, 1

ИГК Стратегия
ИГК "Стратегия" с 1995 года осуществляет всю совокупность агентских и консалтинговых услуг в области недвижимости.

927 объявлений агентств



Площадь: 2880 м²

Адрес: Чебоксары, Полковника Валькевича переулок, 1 | [Посмотреть карту](#)

Предлагается на продажу торговый центр, расположенный по адресу г.Чебоксары, пер. Полковника Валькевича, д.1. Город Чебоксары является столицей Чувашской Республики, численность населения - 480 124 человек. Здание располагается на земельном участке - 0,49 Га в долгосрочной аренде. Год постройки - 2015 г., два этажа, открытая планировка; зона погрузки/разгрузки. Проведены все коммуникации. Выделенная электрическая мощность - 250 кВт. Высота потолков 1-й этаж - 4,2 м., 2-й этаж - 6 м. С

Надежный | https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_atlantis_ofisnye_pomescheniya_1742_m_985079129

Все объявления в Чебоксарах / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Офисные помещения

Имя: Сидоркина

БЦ "атлантиc", Офисные помещения, 1742 м²

№ 985079129, размещено вчера в 17:59 | 856 (+13)



Площадь: 1742 м²

Адрес: Чебоксары, р-н Московский, пр. Максима Горького, д. 18 "Б"
[Посмотреть карту](#)

Продаются помещения в БЦ "АТЛАНТИС". Цена указана за единый лот, состоящий из 5-и помещений (права собственности зарегистрированы отдельно на каждое из них). Помещения, готовые к эксплуатации расположены: 7 этаж (400 кв.м.), 6 этаж (712 кв.м.), на 1 этаже (136,3 кв.м. и 4,4 кв.м.), на цокольном этаже (490,3 кв.м.).
 Рассмотрим предложения по продаже каждого лота по отдельности.
 Торг.

Здание БЦ характеризуется индивидуальным архитектурным решением, расположено на первой линии пр. Максима Горького. Инфраструктурно тяготеет к мкр. "Волжский-3" СЗР. Район расположения здания имеет развитую транспортную инфраструктуру, здание находится в доступной близости к деловому центру города, высшим учебным заведениям, банковским

100 000 000 ₽

[Купить в кредит](#)

8 917 654-88-60

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО:
ЗАО КАПИТАЛ-ЛИЗИНГ
 Подтвержден
 На Avto с июля 2018

3

Контактное лицо:
Александр Николаевич

Адрес:
 Чувашия, Чебоксары р-н Московский, пр. Максима Горького, д. 18 "Б"

Мастерская Жалюзи

Более 600 моделей любых цветов.



[Заходите](#)

Мастерская Жалюзи

A101

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Надежный | https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_62_m_341304796

Все объявления в Чебоксарах / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

★ Офисное помещение, 62 м²

№ 341304796, размещено 2 июля в 09:20 → 153 (+8)

• 600 ₽ в месяц за м²
Без залога
[Путь в кредит](#)

8 902 663-21-52

Написать сообщение

Агентство: УК Кронет ЦБ
Подтвержден
На Avito с октября 2017

Контактное лицо: Максим

Адрес: Чувашия, Чебоксары р-н Калининский, проспект 9-ой Пятилетки 18 корп. 2



Площадь: 62 м²

Адрес: Чебоксары, р-н Калининский, проспект 9-ой Пятилетки 18 корп. 2
[Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду офисное помещение, площадью 62,6 кв. м. Расположено на 1 линии, на втором этаже. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, газовое отопление. Помещение оборудовано охранно-пожарной сигнализацией, установлены кондиционеры.

СВОЯ КВАРТИРА ЗА 18834 РУБ/ МЕС - ОТ 2,6 МЛН РУБ. ИПОТЕКА 10%
МОСКВА-МОСКВА101
Метро-Прокшино в 10 мин. Досульское, Старт Прямая Новая, Очередь Звоните!

Надежный | https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnogo_pomescheniya_v_tsentre_132_m_1076461076

Все объявления в Чебоксарах / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

★ Аренда офисного помещения в центре, 132 м²

№ 1076461076, размещено 23 мая в 15:27 → 216 (+4)

• 450 ₽ в месяц за м²
Залог 450 ₽, комиссия 3 ₽
[Путь в кредит](#)

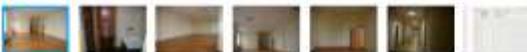
8 903 358-21-00

Написать сообщение

Агентство: ПРОФИ
Подтвержден
На Avito с февраля 2013

Контактное лицо: Инна

Адрес: Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, И.Я. Яковлева пр-кт



Площадь: 132 м²

Адрес: Чебоксары, р-н Ленинский, И.Я. Яковлева пр-кт
[Посмотреть карту](#)

Свободно помещение в самом центре города на третьем этаже. Отличная отделка, собственный санузел. Кондиционер. Долгосрочная аренда.

АВТОШКОЛА ОНЛАЙН
Крупнейшая автошкола Москвы и МО
Обучение от 21.980 руб. Вместе до прав. 100+ филиалов. Удобно. Официально.
[Идет акция!](#)

Надежный | https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/tsentr_goroda_ofis_66_m2_497231575

Все объявления в Чебоксарах / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдать / Бизнес-помещение

Центр города, офис 66 м2
 № 497231575, размещено 5 июня в 19:38 | 1022 (+3)

26 400 Р в месяц
 Без залогов
[Попытка в кредит](#)

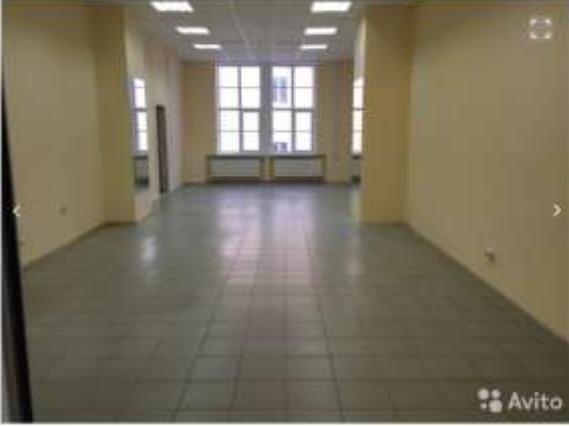
8 902 327-26-37

[Написать сообщение](#)

Агентство: Собственник
 Подтверждено

Контактное лицо: Михаил

Адрес: Чувашия, Чебоксары р-н Ленинский, Карла Маркса 52 кор. 1



Площадь: 66 м², Класс здания: а

Адрес: Чебоксары, р-н Ленинский, Карла Маркса 52 кор. 1
[Посмотреть карту](#)

Сдаю офис! Центр города! Первал линии! Второй этаж! Рядом остановка общественного транспорта! Круглосуточная охрана! 66 м2 - 400 руб. за м2 + коммунальные услуги.
 Адрес бизнес центра «Первая площадка» - г.Чебоксары, улица Карла Маркса, дом 52.
 Деловой комплекс расположен в деловом и культурном центре города. Улица Карла Маркса – это крупная автомагистраль, которая в ста метрах от комплекса переходит в другую важную городскую артерию – улицу Ленина. Рядом также проходит Президентский бульвар и улица Юрия Гагарина. Таким образом, бизнес центр обеспечен высокой транспортной доступностью.

Мастерская Жалюзи
 Жалюзи за 1 день

[Заходите](#)

Вывоз мусора и бытовых отходов

Приложение 2

Документы оценщика.



Форма №

Р	5	0	0	0	3
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Сэнтрал Групп"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер

1	0	3	7	7	8	9	0	1	3	6	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

01 декабря 2010 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

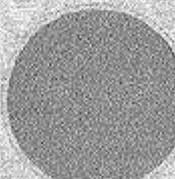
9	1	0	7	7	4	8	4	8	0	1	6	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Ильдаримова Т. В.
(подпись, ФИО)

МП

 серия 77 №013305950

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г.МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ
(ИФНС России № 22 по г. Москве)
ш. Энтузиастов, д.14, г.Москва, 111024
Телефон: (495) 649 39 42; факс (495) 649 39 45
E-mail: admin22@mosnalog.ru

ООО "Сэнтрал Груп"
ИНН/КПП: 7709518701/772201001
109316, РОССИЯ, Москва г, МЕЛЬНИКОВА ул., 1

26.03.2017 № Н-16/91

На № _____

Инспекция ФНС России № 22 по г. Москве, рассмотрев Ваше обращение по вопросу предоставления Уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения, сообщает, что на основании заявления ООО "Сэнтрал Груп" (ИНН/КПП 7709518701/772201001) от 20.11.2009г. применяет УСН с 01.01.2010г., Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 1969 от 18.12.2009г., применяемый объект налогообложения – доходы.

**Заместитель начальника инспекции
Советник государственной
гражданской службы РФ 2 класса**

Романичева С.Г.

*Исп. Иванова П.С.
т.649-39-57, мест.14-315*

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1751

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭНТРАЛГРУП»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 104, корп. 3, пом. 1, ком. 3.			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,06		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2017 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «21» мая 2017 г.		по «20» мая 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2, – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения, Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Красногорское отделение: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4а.

От имени Страховщика:



Ж.А. Ельчанинова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «21» апреля 2017 г.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

06.04.2017 07-02158/17
2053/ЗУ7-Ю 31.03.2017

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

на № _____ от _____

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

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

М.Г. Соколова

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 50 экземплярах
кв. № 17



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Зотов Владимир Андреевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 041201, выдан 18.05.2009г.

Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» апреля 2016г., регистрационный № 009832

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

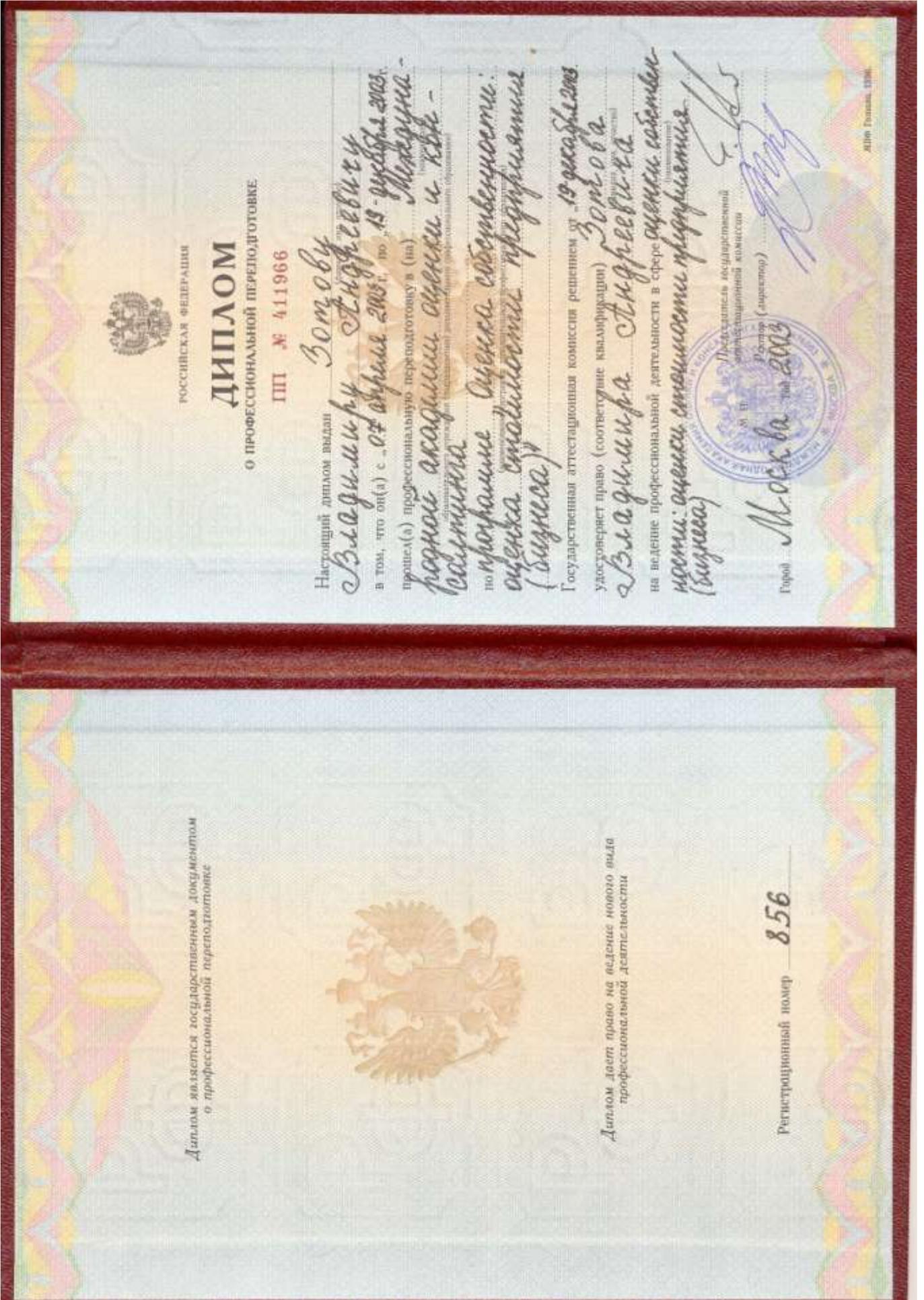
Выдано «11» апреля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020804 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411966

Настоящий диплом выдан

Зотову

Владимиру Андреевичу

в том, что он(а) с 07 апреля 2003 г. по 19 декабря 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Министерство образования Российской Федерации

родное академическое обучение и КВН - семинара

по программе Оценки собственности:

оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Государственный аттестационный комиссия решением от 19 декабря 2003 г.

удостоверит право (соответствие квалификации) Зотова

Владимира Андреевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности (бизнеса)

Инициалы



Город Москва год 2003

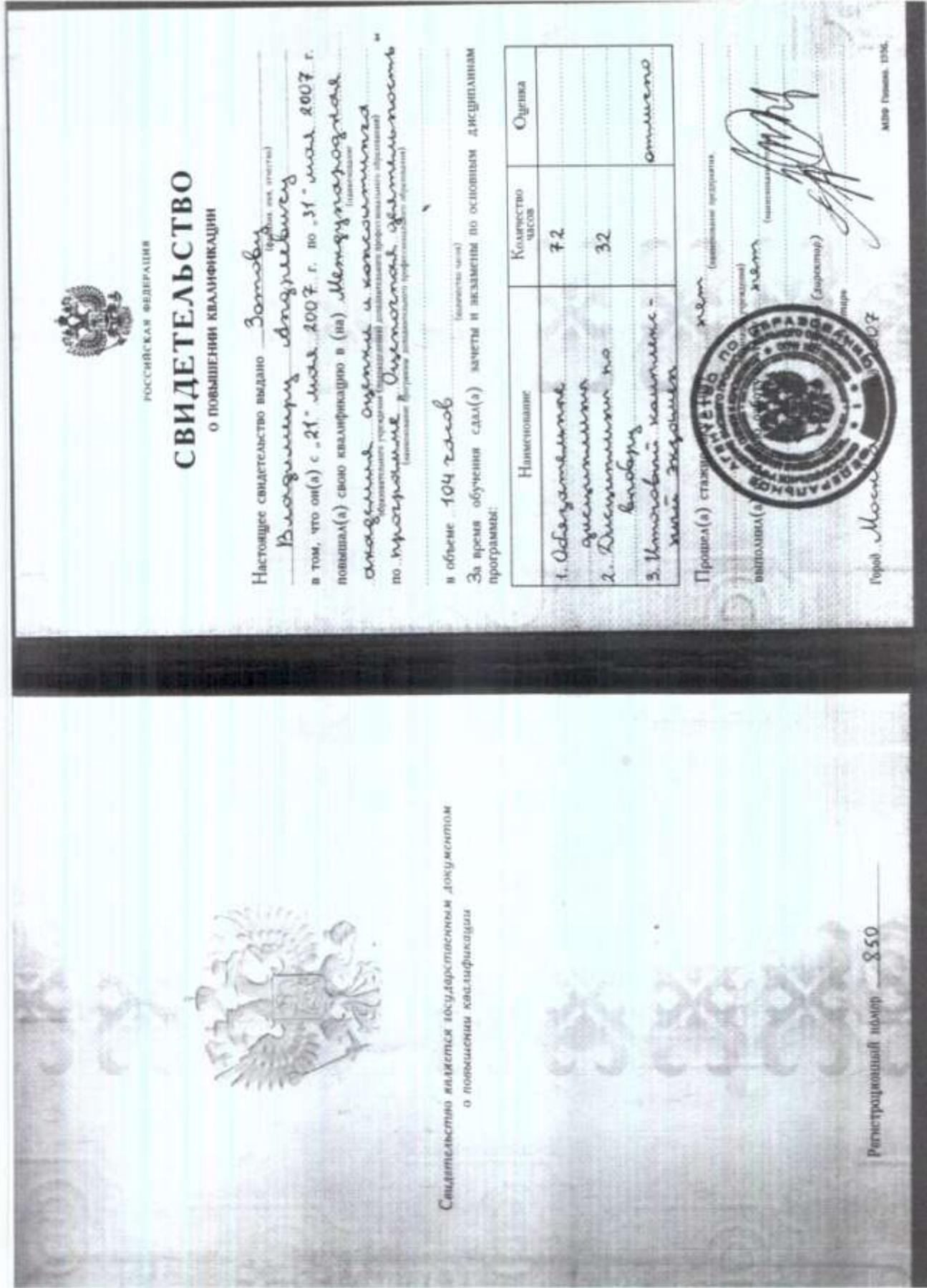
Директор (директор)

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 856



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Золтову Владимиру Владимировичу (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 21 мая 2007 г. по 31 мая 2007 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Международная
 академия учета и консалтинга (наименование образовательного учреждения) дисциплина Профессиональная деятельность по программе «Итоговая квалификационная работа» (наименование программы)

в объеме 104 часов (количество часов)
 За время обучения сдана(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговая контрольная работа		отлично

Провел(а) стажировку нет (каждые три года)
 выполнил(а) нет (каждые три года)
 (подпись)  (подпись)
 (подпись)  (подпись)
 (подпись)  (подпись)
 Город: Москва 2007

Регистрационный номер 850

МРО Гомель. 1596

Приложение 3

Документы Заказчика.



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

Дата выдачи:

05.07.2016

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.



(подпись, м.п.)
21-21/001-21/001/002/2016-7872/2

ДОГОВОР № 288/548-1
аренды земельного участка

г. Чебоксары

« 17 » кабюлет 2011

Арендодатель: Администрация города Чебоксары в лице заместителя Председателя Горкоммущества **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 качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой и прилегающей к участку территории;

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

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

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

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

- не нарушать права других землепользователей и арендаторов;

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

- в случае досрочного расторжения договора привести земельный участок в состояние, пригодное для дальнейшего целевого использования и вернуть Арендодателю путем заключения письменного соглашения. Обязательство Арендатора по возврату вышеуказанного земельного участка Арендодателю считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи земельного участка;

- использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе соблюдать правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования Госсанэпиднадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и используемого им земельного участка. Не допускать захламления используемого земельного участка и прилегающей территории бытовым и строительным мусором. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего причинения ущерба земельному участку. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

- нести иные обязательства предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

5.1. Согласно статьям 11 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. арендная плата за пользование земельным участком исчисляется исходя из кадастровой стоимости арендуемого земельного участка и корректирующих коэффициентов.

5.2. Арендные платежи за использование земельного участка исчисляются с 01.08.2011.

Арендная плата на 2011 год, начиная с 01.08.2011 с учетом периода использования земельного участка по 31.12.2011, составляет 53061 руб. 06 коп., и уплачивается Арендатором в размерах и сроки, указанные в Расчете размера арендной платы (Приложение к Договору).

5.3. Размер и сроки внесения арендной платы пересматриваются не более одного раза в год. Они пересматриваются **Арендодателем** в одностороннем и бесспорном порядке в случаях изменения кадастровой стоимости либо официально принимаемых корректирующих коэффициентов, сроков внесения арендной платы и в других случаях, предусмотренных законодательными актами, актами органов местного самоуправления.

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае не внесения арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** пени в размере 0,1 % от суммы не внесенного в срок платежа за каждый день просрочки на счет, указанный в Расчете размера арендной платы (Приложения к Договору).

6.3. В случае несвоевременного возвращения арендуемого земельного участка после истечения срока договора **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** арендную плату за весь период просрочки возврата арендуемого земельного участка и штраф в размере 5 % от годовой суммы арендной платы за каждый день просрочки возврата имущества.

7. ФОРС – МАЖОР

7.1. В настоящем Договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются пожар, взрыв, наводнение и другие стихийные бедствия.

Об этих происшествиях любая из сторон обязана немедленно известить другую в течение 3-х дней. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на это государственным органом.

При продолжительности особых обстоятельств свыше двух месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1 Права и обязанности Арендодателя по настоящему Договору делегируются МКУ «Земельное управление» города Чебоксары на основании соглашения от 27.01.2011 № 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 вернуть земельный участок Арендодателю в месячный срок со дня получения (или отправления им) указанного уведомления.

9.3. Досрочное расторжение Договора допускается по требованию одной из сторон или по взаимному согласию сторон: письменного заявления арендатора и согласия арендодателя, выраженного в 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-Чувашии,

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

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель
Заместитель Председателя
Горкомимущества

М.П.

(подпись)

К.М.Коньков

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

Арендатор
Директор
ООО "Вэрба"

(подпись)

Д.А. Денисов
(Ф.И.О.)

Юридический адрес
ИНН:

г.Чебоксары, бульвар купца Ефремова, 3
0411081704

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

Номер регистрационного округа 21

Произведена государственная регистрация

государственная регистрация

Дата регистрации *11.04.2017*

Номер регистрации *50/06/17-Н/З-007*

Регистратор *И.И. Козлова*



вх. 3008-04 от
30.08.2016

ДОГОВОР
аренды части нежилого помещения

г. Чебоксары

«04» июля 2016 года

Общество с Ограниченной Ответственностью «Меганпром», в лице генерального директора Канюка Елены Игоревны, действующее на основании устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и

Общество с Ограниченной Ответственностью «Хорека21», в лице директора Ивановой Галины Тимофеевны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее по тексту - «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, на условиях определенных настоящим Договором, а Арендатор принимает во временное пользование за плату нежилые помещения, позиции в плане первого этажа №1-6, 9-20, 23-39, 41-47 общей площадью 624,4 кв. м. (далее - «**Объект**»), являющиеся частью здания «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей -1), инв.№ 13739, лит. А, А1, кадастровый (или условный) номер: 21:01:020101:1105, общей площадью 2510,5 кв.м., расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, бульвар купца Ефремова, д.3 (далее - «**Здание**»).

Местоположение и границы Объекта обозначены цветом на утвержденной схеме 1 этажа, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» декабря 2015 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/026/2015-2900/2

1.2. Объект передается в состоянии, пригодном для нормальной эксплуатации и использования в целях организации кафе (точки общественного питания).

1.3. Объект передается в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды и его назначению.

1.4. Настоящим Стороны подтверждают, что Помещение идентифицировано должным образом и отсутствуют разногласия относительно предмета Договора.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора передать Объект, указанный в п. 1.1. Договора, Арендатору по Акту приема-передачи.

2.1.2. Обеспечить Арендатору ежедневный беспрепятственный доступ на Объект в соответствии с режимом работы Здания.

2.1.3. В период действия Договора осуществлять содержание Объекта согласно Приложения №2 к Договору (Разграничение эксплуатационной ответственности) своими силами (и/или путем привлечения подрядчика) и за свой счет.

2.1.4. В зоне своей эксплуатационной ответственности Арендодатель обязуется осуществлять эксплуатацию Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования согласно требований строительных норм и правил, правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации.

2.1.5. Надлежащим образом исполнять условия Договора.

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. Произвести осмотр Объекта, указанного в п. 1.1. Договора, принять его от Арендодателя в течение 3 (трех) дней с момента подписания договора.

2.2.2. По мере необходимости производить текущий ремонт арендуемого Объекта. При проведении текущего ремонта Объекта согласовать с Арендодателем все виды работ. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, независимо от того, получено ли согласие Арендодателя, возмещению не подлежит.

2.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за пользование Объектом в соответствии с разделом 4 Договора.

2.2.4. В период действия Договора осуществлять содержание Объекта согласно Приложения №2 к Договору (Разграничение эксплуатационной ответственности) своими силами (и/или путем привлечения подрядчика) и за свой счет.

2.2.5. В зоне своей эксплуатационной ответственности осуществлять эксплуатацию Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования согласно требований строительных норм и правил, правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации.

2.2.6. Соблюдать на арендуемом Объекте отраслевые нормы и нормативно правовые акты действующего законодательства РФ по эксплуатации и целевому использованию объектов недвижимого имущества (в том числе требования санитарных норм и правил, требования нормативных документов области пожарной безопасности, ГО и ЧС), установленные для организации данного вида деятельности.

2.2.7. В случае аварии, повреждений внутренних, тепло-, энерго- и других систем инженерного оборудования на Объекте незамедлительно принимать все возможные меры к устранению аварий и их последствий. Арендатор обязуется сообщить Арендодателю о произошедших авариях и повреждениях на Объекте в разумный срок после того, как Арендатору стало известно о данных авариях. Если указанные аварии и повреждения произошли по вине Арендатора и данный факт установлен в соответствии с действующим законодательством РФ или по соглашению Сторон, то Арендатор обязан устранить аварии и повреждения своими силами и за свой счет, а если Арендодатель устранил своими силами и/или понес расходы на устранение указанных аварий, повреждений и их последствий, то Арендатор обязан возместить понесенные Арендодателем расходы в срок не позднее 10-ти (десяти) календарных дней с даты предъявления обоснованного письменного требования от Арендодателя с приложением документов, подтверждающих расходы Арендодателя, произведенные последним в пределах согласованной Арендатором сметы, либо, при экстренном устранении аварий, повреждений, неисправностей Объекта и/или системы инженерного оборудования Объекта Арендатор обязуется возместить Арендодателю понесенные последним расходы на основании цен (стоимости), действующих на аналогичные работы (услуги) в соответствующих организациях г. Чебоксары.

В случае аварий, пожаров, затоплений и других подобных чрезвычайных событий, произошедших на Объекте по вине Арендодателя, а также в случае повреждений, неисправностей, аварий внутренних, тепло -, энерго - и других систем инженерного оборудования и коммуникаций, относящихся к Объекту, произошедших по вине Арендодателя, если данный факт установлен в соответствии с действующим законодательством РФ или по соглашению Сторон, а ущерб, причиненный Объекту и/или системам инженерного оборудования Объекта, будет устранен за счет и/или силами Арендатора, то Арендодатель обязуется возместить понесенные Арендатором расходы в срок не позднее 30-ти (тридцати) календарных дней, с даты предъявления обоснованного письменного требования от Арендатора с приложением документов, подтверждающих расходы Арендатора, произведенные последним в пределах согласованной Арендодателем сметы, либо при экстренном устранении аварий, повреждений, неисправностей Объекта и/или систем инженерного оборудования Объекта Арендодатель обязуется возместить Арендатору понесенные последним расходы на основании цен (стоимости), действующих на аналогичные работы (услуги) в соответствующих организациях в городе Чебоксары и/или с согласия Арендатора зачесть сумму указанных расходов в счет уплаты Арендатором арендной платы.

2.2.7.1. В случае если указанные в п. 2.2.7 настоящего договора аварии, пожары, затопления и другие чрезвычайные ситуации произошли по вине третьих лиц, в результате чего имуществу Арендатора был причинен вред, а также Арендатор понес убытки, что установлено в соответствии с действующим законодательством РФ и подтверждено документально, Арендатор вправе самостоятельно обратиться с иском требованием к виновному третьему лицу (путем обращения в суд в соответствии с подведомственностью и подсудностью спора) о возмещении имущественного вреда, а также иных убытков (упущенной выгоды) в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.8. Обеспечить представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в арендуемый Объект для осмотра и проверки его содержания с целью соблюдения условий Договора.

2.2.9. Содержать Объект и прилегающую территорию, в т.ч. места общего пользования в порядке, не допуская их загрязнения и захламления.

2.2.10. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Объект в полной исправности, надлежащем санитарно – техническом состоянии в соответствии с п. 8.2., 8.3. Договора с учетом нормального износа, освобожденным от какого-либо оборудования и инвентаря Арендатора, смонтированного, установленного или находящегося на Объекте, и/или иных вещей Арендатора и/или третьих лиц. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества (оборудования, инвентаря, товаров и т.п.) Арендатора и/или третьих лиц, находящегося на Объекте. В случае неудовлетворительного состояния Объекта, Арендатор обязан по требованию Арендодателя произвести восстановительный ремонт за свой счет в установленный Арендодателем срок.

2.2.11. Не сдавать Объект, указанный в п. 1.1. Договора, субаренду, безвозмездное пользование

как в целом, так и частично без письменного согласия Арендодателя. Арендатор не в праве без согласия Арендодателя уступать, передавать, продавать или иным способом отчуждать права и обязанности Арендатора по Договору.

В течение срока, указанного в п. 5.1, Арендатор вправе с согласия Арендодателя передавать арендуемое помещение и оборудование в пользование или в субаренду ИП Иванова Наталия Владимировна.

2.2.12. Письменно согласовывать с Арендодателем проведение любых перепланировок и переоборудования Объекта.

2.2.13. В случае отказа возратить Объект, либо его несвоевременного возврата, уплатить арендную плату за все время просрочки возврата.

2.2.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы в Здании. Отступления от установленного режима работы возможны только с письменного согласия Арендодателя.

2.2.15. Обеспечивать безопасную эксплуатацию и исправное состояние дополнительного электрооборудования, установленного Арендатором.

2.2.16. При подписании Договора предоставить Арендодателю следующие документы:

- оригинал полной выписки из ЕГРЮЛ/ЕГРИП, полученной не ранее чем за 15 дней до дня заключения Договора;

- заверенную копию свидетельства ИНН;

- заверенную копию свидетельства ОГРН/ОГРНИП;

- оригинал или заверенную копию документа, подтверждающего полномочие представителя Арендатора на подписание Договора (протокол общего собрания участников общества; решение единственного участника; доверенность).

2.2.17. Самостоятельно организовать уборку Объекта, в том числе посредством заключения с третьими лицами договоров на предоставление данных услуг Арендатором отходы принадлежит Арендатору.

2.3. Арендатор без письменного согласия Арендодателя не имеет право:

2.3.1. Подключать и использовать несертифицированные электроприборы, электроприборы, не отвечающие требованиям безопасности, и электроприборы, мощностью более 0,5 кВт.

2.3.2. Вмешиваться любым способом в работу электрооборудования (вносить изменения в схему электроснабжения, перемещать электрооборудование и т.п.) Арендодателя.

2.3.3. Размещать торговое оборудование и товары в местах общего пользования вне границ арендуемого Объекта, указанного в п. 1.1. Договора, в том числе в коридорах, проходах, вблизи эвакуационных выходов и т. п.

2.3.4. Использовать на арендуемом Объекте, указанном в п. 1.1. Договора, источники открытого огня, ароматические свечи, лампы и иные аналогичные предметы.

2.4. Арендатор имеет право для использования арендуемого Объекта в целях, предусмотренных в п. 1.2 Договора, размещать необходимое оборудование по согласованию с Арендодателем.

3. Конфиденциальность

Условия Договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

Если Сторона, благодаря исполнению своего обязательства Договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях и технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

4. Платежи и расчеты по договору

4.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из постоянной и переменной частей.

4.1.1. Размер постоянной части арендной платы указан с НДС (18%).

Постоянная часть арендной платы за пользование указанным в п. 1.1. Договора Объектом составляет 232 778 (Двести тридцать две тысячи семьсот семьдесят восемь) рублей в месяц. Оплата постоянной части арендной платы за первый месяц аренды производится Арендатором до 31 августа 2016г. в полном объеме.

Арендатор вносит постоянную часть арендной платы за каждый последующий месяц пользования Объектом ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа месяца, за который производится оплата, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

В состав постоянной части арендной платы включена плата за сезонное отопление, уборку мест общего пользования Здания и прилегающей к Зданию территории, плата за размещение одной рекламной конструкции/вывески.

Договоры на оказание услуг связи, Internet, уборку Объекта, вывоз ТБО, плату за негативное

воздействие на окружающую среду, охрану Объекта Арендатор заключает и оплачивает самостоятельно.

4.1.2. Переменная часть арендной платы, является компенсацией Арендодателю эксплуатационных расходов на электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение.

Количество электроэнергии, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, потребленное Арендатором за соответствующий период, определяется исходя из показаний приборов учета (счетчиков), установленных на Объекте. Показания счетчиков фиксируются в последние два дня каждого месяца в присутствии уполномоченных представителей Сторон. Показания счетчиков заносятся в журнал учета потребления электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, который ведется и хранится у Арендодателя. В случае отсутствия уполномоченного представителя Арендатора при снятии показаний счетчиков либо при отказе представителя Арендатора от подписи в журнале учета, Арендодатель вправе зафиксировать показания счетчиков в одностороннем порядке.

Арендодатель ежемесячно выставляет Арендатору счет на оплату переменной части арендной платы. Размер переменной части арендной платы в части компенсации стоимости потребленной Арендатором электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения рассчитывается Арендодателем ежемесячно на основании счетов, выставленных снабжающими организациями, и зафиксированных Сторонами показаний счетчиков, установленных на Объекте. В случае перерасчета снабжающими организациями стоимости поставленной электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения Арендодатель производит перерасчет размера переменной части арендной платы Арендатору на основании корректирующего счета снабжающих организаций. В случае выхода из строя приборов учета (счетчиков) размер переменной части арендной платы определяется расчетным путем, исходя из арендуемой площади и тарифов снабжающих организаций.

Арендатор вносит переменную часть арендной платы ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты получения счета Арендодателя.

4.2. Арендатор считается исполнившим свое обязательство по внесению арендной платы со дня поступления денежных средств в установленном в настоящем Договоре размере на расчетный счет Арендодателя.

4.3. Арендатор вносит арендную плату по настоящему Договору с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

4.4. При перечислении арендной платы в безналичной форме на расчетный счет Арендодателя в платежном поручении следует указывать назначение платежа: «(Постоянная часть арендной платы / Переменная часть арендной платы) по Договору № аренды от за (месяц год)».

4.5. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке изменить ставку постоянной части арендной платы.

В этом случае Арендодатель за один месяц до предстоящего изменения постоянной части арендной платы направляет Арендатору соответствующее уведомление и дополнительное соглашение к настоящему договору, которое Арендатор обязан подписать и направить Арендодателю в течение одного месяца со дня его получения. В случае если дополнительное соглашение направлено Арендатору заказным письмом с уведомлением, то датой получения Арендодателем указанного дополнительного соглашения является пятнадцатый день с момента направления Арендодателем Арендатору заказного письма с уведомлением. В случае если дополнительное соглашение с уведомлением не направлено Арендатором Арендодателю в течение 1 месяца со дня получения, то арендная плата считается измененной с даты, указанной в уведомлении.

4.6. В случае невозможности использования Объекта по вине Арендодателя, арендная плата за период, в который использование Объекта было невозможным, не начисляется.

5. Срок действия договора

5.1. Срок действия Договора устанавливается на срок с «04» июля 2016 года по «01» июля 2019 года.

5.2. Настоящий договор является заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом в соответствии со статьей 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с 21 декабря 2015г.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора и принятых на себя обязательств в пределах причиненных убытков в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

6.2. При неуплате или несвоевременной уплате Арендатором любых платежей в установленные Договором сроки (в случае ненадлежащего исполнения денежного обязательства, возникшего из настоящего договора), последний обязан уплатить штрафную неустойку в размере 0,5 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. В случае полного или частичного повреждения Помещения и/или Здания в результате действия/бездействия, совершенного Арендатором или лицами, за которых он несёт ответственность, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора незамедлительного устранения причиненных повреждений и возмещения причиненных убытков.

Арендодатель вправе устранить соответствующее нарушение за свой счет и потребовать от Арендатора компенсировать затраты Арендодателя на устранение данного нарушения в течение 10 календарных дней с даты выставления счета на оплату возмещения суммы за устранение нарушения. Арендная плата за время устранения причиненных повреждений, уплачивается Арендатором в полном объеме.

6.4. Арендодатель не несет ответственности за:

6.4.1. предоставление любых телекоммуникационных услуг и услуг связи в Помещении;

6.4.2. действия третьих лиц, которые могут причинить ущерб имуществу Арендатора.

6.4.3. за перебои в обеспечении круглосуточной работы на Объекте систем центрального отопления, электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, произошедшие по вине организаций, обеспечивающих поддержание и эксплуатацию систем жизнеобеспечения всего Объекта.

6.5. В случае проведения не согласованных с Арендодателем перепланировок, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок или установки сетей, искажающих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть незамедлительно устранены Арендатором, а Помещение за счет Арендатора приведено в прежний вид в разумный срок, определяемый Арендодателем.

При невыполнении указанного требования в установленный срок Арендатор обязан уплатить штрафную неустойку в размере 0,5 % от размера арендной платы за месяц, действующего на момент окончания нарушения, за каждый день просрочки исполнения.

В случае отказа Арендатора от приведения помещения в первоначальное состояние, Арендодатель вправе в разумный срок поручить выполнение обязательства третьим лицам за разумную цену, либо выполнить его своими силами и потребовать от Арендатора возмещения понесенных необходимых расходов.

6.6. В случае нарушения Арендатором Правил Арендодателя, Арендатор несет ответственность, в соответствии с условиями, указанными в данных Правилах.

6.7. За неисполнение требования о прекращении нарушения назначения использования Помещения (п. 1.2 настоящего договора) по истечении двух дней с момента его получения Арендатор уплачивает штраф в размере 0,5 % от размера ежемесячной арендной платы, действующей на дату заявления требования о прекращении нарушения, за каждый день просрочки исполнения такого требования.

6.8. При просрочке исполнения обязанности по возврату Помещения в связи с прекращением договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штрафную неустойку в размере 0,5 % от размера арендной платы, действующей на момент начала нарушения, за каждый день просрочки.

6.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором любого из обязательств, предусмотренных п. 1.2, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.7. Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление с требованием об устранении нарушений в срок, указанный в таком уведомлении. Если по истечении срока, указанного в уведомлении, Арендатор не принимает мер по устранению нарушения, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты ему штрафа в размере 5000 рублей по каждому факту нарушения за каждый день существования таких нарушений, начиная с даты истечения срока, указанного в уведомлении и до даты устранения такого нарушения, зафиксированного сторонами путем подписания двухстороннего акта. При этом Арендодатель вправе взыскать с Арендатора убытки и ущерб, причиненный Арендодателю вследствие нарушения Арендатором взятых на себя обязательств по настоящему Договору, и/или отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендатору письменное уведомление.

6.10. Арендатор несет полную имущественную ответственность за нарушение правил пожарной и электробезопасности, за несоблюдение нормативов эксплуатации технических средств, инженерного и иного оборудования в Помещении. Арендатор несет ответственность перед соответствующими компетентными органами государственной власти за нарушение условий содержания и эксплуатации (технического обслуживания) Помещения, за несоблюдение правил охраны труда, электробезопасности, пожарной безопасности, техники безопасности в нежилых помещениях, а также во всех иных случаях совершения правонарушений Арендатором в процессе пользования Помещениями.

6.11. В случае ненадлежащего исполнения Арендатором денежных обязательств, вытекающих из настоящего договора, Арендодатель вправе применить меры самозащиты права по основаниям,

установленным ст. 14, 328, 359, 360 Гражданского кодекса РФ в порядке, установленном настоящим пунктом.

Меры самозащиты прав:

- приостановление исполнения обязательств, предусмотренных п.2.1. Договора путем ограничения доступа Арендатора в Помещение;
- прекращение полностью или частично обеспечения Арендатора энергоносителями (электричество, тепло, вода и т.д.);
- удержание имущества Арендатора.

Меры самозащиты, установленные настоящим пунктом, применяются в случае возникновения задолженности в сумме, эквивалентной или превышающей размер арендной платы за один месяц, независимо от периода образования задолженности и её оснований и применяются до момента полного исполнения денежных обязательств Арендатора. При прекращении договора возможность применения мер самозащиты не ставится в зависимость от размера задолженности.

Если иное не предусмотрено настоящим договором, не позднее, чем за один день до применения мер самозащиты Арендодатель обязан уведомить о намерении применения таких мер с указанием основания применения мер (основания возникновения денежного обязательства, размера денежного обязательства и периода его образования), вида меры самозащиты и даты, с которой таковая будет применена.

Удержание имущества Арендатора может применяться без предварительного уведомления Арендатора, при этом уведомление о применении удержания должно быть представлено Арендатору одновременно с введением соответствующего ограничения.

Применение мер самозащиты прекращается в случае, если Арендатором предоставлено письменное безусловное обязательство, из содержания которого следует, что денежное обязательство, в связи с которым будут применены или применены меры самозащиты права будет исполнены в сроки, не превышающие 5 дней с момента получения Арендатором уведомления о применении таких мер. В случае неисполнения такого безусловного обязательства меры самозащиты вводятся без дополнительного уведомления с даты по усмотрению Арендодателя.

7. Прекращение действия договора

7.1. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем (внесудебном) порядке посредством направления Арендатору уведомления, в том числе в случаях если:

7.1.1. Арендатор не производит, какой бы то ни было платеж, предусмотренный Договором, в течение 15 и более дней с момента, когда такой платеж должен был быть произведен;

7.1.2. Арендатор осуществляет работы по производству в Помещении текущего ремонта, и/или Улучшений с нарушением порядка и условий, установленных настоящим Договором;

7.1.3. Неисполнение в 15-дневный срок требования о прекращении нарушения требований к использованию Помещения по назначению (нарушение положений п. 1.2. Договора);

7.1.4. В отношении Арендатора возбуждена процедура несостоятельности (банкротства) или начата ликвидация;

7.1.5. Арендатор уклоняется от подписания Акта приема-передачи Помещения в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

7.1.6. Арендатор не исполнил обязанность по уплате обеспечительного платежа в срок, предусмотренный в Договоре.

7.2. Договор считается прекращенным с момента получения Арендатором уведомления об отказе от Договора, если иной срок не указан в уведомлении.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

7.4. Помимо оснований досрочного одностороннего внесудебного расторжения настоящего Договора Арендодателем, перечисленных в п. 7.1. и 7.5. настоящего Договора, Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке (односторонний отказ от исполнения обязательства), путем направления письменного уведомления другой стороне) не позднее, чем за 90 (девяносто) дней до предполагаемой даты расторжения Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

7.5. Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае освобождения Арендатором Помещения без предварительного уведомления об этом Арендодателя. Договор считается расторгнутым с момента, когда Арендодателем установлено отсутствие Арендатора в Помещении, что подтверждается односторонним актом Арендодателя, который одновременно считается Актом возврата Помещения от Арендатора Арендодателю. Расторжение Договора не прекращает обязательств Арендатора по оплате арендной платы, пеней, штрафов и прочих обязательств, возникших до расторжения Договора.

8. Передача и возврат Объекта

8.1. В дату истечения срока аренды или досрочного расторжения Договора Арендатор обязан возвратить Помещение Арендодателю по Акту сдачи-приема Помещения, в котором должно быть указано состояние Помещения.

Арендатор обязан возвратить Помещение в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа и выполненных с согласия Арендодателя Улучшений.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения указанной обязанности Арендодатель вправе привлечь третье лицо для приведения Помещения в состояние, отвечающее требованиям Договора, с отнесением расходов на Арендатора.

8.2. Арендатор обязан не позднее 24 часов 00 минут дня прекращения Договора по любому основанию вывезти из Помещения своё имущество.

По письменному требованию Арендодателя Арендатор обязуется за свой счет демонтировать и вывезти и иные произведенные им Улучшения.

Неотделимые Улучшения, произведенные Арендатором, после расторжения или прекращения настоящего Договора, поступают в собственность Арендодателя.

8.3. В случае необоснованного отказа Арендатора от передачи Помещения Арендодателю, от подписания Акта сдачи-приема Помещения или совершения Арендатором иных действий, препятствующих возврату (приему) Помещения Арендодателю, в том числе в случае неисполнения обязанности, установленной абз. 1 п. 8.2. Договора, Арендодатель имеет право освободить Помещение от оставленного Арендатором в нем имущества с отнесением расходов на вывоз и хранение такого имущества на счет Арендатора.

Арендатор обязан не позднее 10 дней с даты получения им счета возместить Арендодателю документально подтвержденные расходы, понесенные последним в связи с освобождением Помещения от имущества Арендатора.

8.4. Подписание Сторонами Акта сдачи-приема Помещения не освобождает Арендатора от обязательств по оплате всех задолженностей по Договору.

9. Особые условия

9.1. Во всех вопросах, не урегулированных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.5., 4.6. настоящего договора.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения Договора, Стороны обязуются разрешать путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в порядке, предусмотренном действующим законодательством, по месту нахождения истца.

9.4. Договор составлен в подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр находится у Арендатора, один – у Арендодателя, в случае заключения Договора сроком более 1 года, Договор подписывается в трех экземплярах.

11. Юридические адреса и подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Мегапром»
ИНН 7701076018/КПП 770101001
ОГРН 1157746056885
Адрес: 101000, г. Москва, переулок Архангельский,
д.9, оф.6
р/с № 40702810300010017284
в Филиале ПАО «МДМ Банк» в г. Москва
к/с 30101810900000000495 БИК 044525495

Генеральный директор



/Канюка Е.И./

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью
«Хорека21»
ИНН 2130160249/КПП 213001001
ОГРН 1152130011880
Адрес: 428000, г. Чебоксары, ул. Композиторов
Воробьевых, д. 14
р/с 40702810700200001962 в ПАО Банк АКБ
к/с 30101810400000000700 БИК 043678700



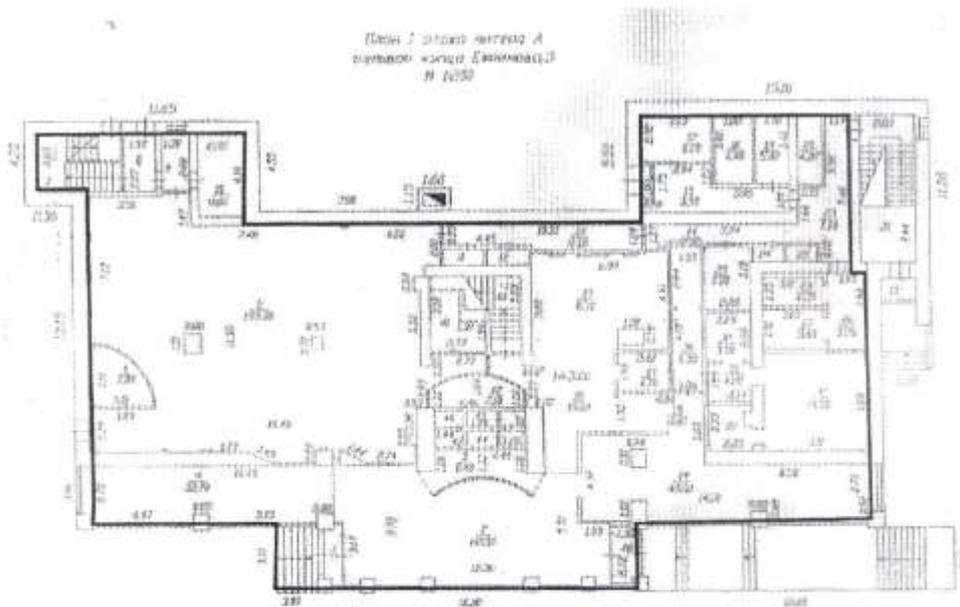
/Г.Т. Иванова/

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 50/06/17-Н/З об определении рыночной (справедливой) стоимости

Приложение № 1
к договору аренды
части нежилого помещения
от «04» июля 2016 г.

Схема



АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Мегапром»

ИНН 7701076018/КПП 770101001

ОГРН 1157746056885

Адрес: 101000, г. Москва, переулок
Архангельский, д.9, оф.6

р/с № 40702810300010017284

в Филиале ПАО «МДМ Банк» в г. Москва

к/с 30101810900000000495 БИК 044525495

Генеральный директор


/Канюка Е.И./

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью
«Хорека21»

ИНН 2130160249/КПП 213001001

ОГРН 1152130011880

Адрес: 428000, г. Чебоксары, ул. Композиторов
Воробьевых, д. 14

р/с 40702810700200001962 в ПАО Банк АКБ

к/с 30101810400000000700 БИК 043678700



/Г.Т. Иванова/