



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11

(495)787-68-01

www.ces.ru

ces@ces.ru

ОТЧЕТ №7-356-1

**об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г.
Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3**

Заказчик:

ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

Исполнитель:

ООО «ЦЭС»

Дата проведения оценки:

30 апреля 2019 г.

Дата составления отчета:

30 апреля 2019 г.

Москва-2019



Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 3 от 30.04.2019 г. к Договору № 36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «Об» августа 2018 года, заключенный между Заказчиком – ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3.

Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость без учета НДС недвижимого имущества, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3, по состоянию на 30 апреля 2019 г. составила:

49 762 611 (Сорок девять миллионов семьсот шестьдесят две тысячи шестьсот одиннадцать) рублей

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблицах №1 на странице №3 Настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,
 ООО «ЦЭС»
 (Доверенность №21 от 29 января 2019 г.)

Оценщик
 Дата составления отчета



Ковалева Е.В.

Ковалева Е.В.
 30 апреля 2019 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость недвижимости пообъектно.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	21:01:020101:1105	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	2 510,5	48 082 546,00	9 616 509,20	57 699 055,20
2	21:01:020101:0094	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	1 308,0	1 447 295,95	289 459,19	1 736 755,14
3	21:01:020101:0095	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	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, д.3	200,0	232 769,05	46 553,81	279 322,86
-	Итого			-	49 762 611,00	9 952 522,20	59 715 133,20

Оценщик

Ковалева Е.В.

Дата составления отчета

30 апреля 2019 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	7
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	7
3.2. Сведения об оценщике _____	7
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	8
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	8
4. Основные факты и выводы _____	9
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	10
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2. Осмотр объекта оценки _____	18
11.3. Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1. Имущественные права _____	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	20
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	20
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	22
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	23
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	23
12.7. Описание местоположения _____	24
13. Определение наиболее эффективного использования _____	26
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	28
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	28
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	34
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	34
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	38
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	40
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	46
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	46
15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода _____	46
15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода _____	48
15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода _____	50
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	52

16. Доходный подход к оценке здания	53
<i>16.1. Определение арендных платежей</i>	<i>53</i>
<i>16.2. Определение чистого операционного дохода</i>	<i>69</i>
<i>16.3. Определение ставки капитализации</i>	<i>73</i>
<i>16.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу</i>	<i>74</i>
17. Сравнительный подход к оценке здания и права аренды на земельные участки	75
<i>17.1. Описание методики оценки</i>	<i>75</i>
<i>17.2. Выбор единиц сравнения</i>	<i>75</i>
<i>17.3. Выбор объектов-аналогов</i>	<i>75</i>
<i>17.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения административно-торговых зданий</i>	<i>81</i>
<i>17.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков</i>	<i>87</i>
<i>17.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу</i>	<i>90</i>
18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	94
<i>18.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</i>	<i>94</i>
<i>18.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	<i>96</i>
<i>18.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки</i>	<i>97</i>
19. Приложения	99
<i>19.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки</i>	<i>99</i>
<i>19.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	<i>102</i>
<i>19.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>107</i>
<i>19.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	<i>132</i>

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	30 апреля 2019 г.
Порядковый номер отчета	7-356-1

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
	Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №1 Настоящего Отчета
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
	Указанные объекты находятся в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
	Доверительное управление, аренда
4).	Цель оценки:
	Определение справедливой стоимости
5).	Предполагаемое использование результатов оценки:
	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
6).	Вид стоимости:
	Справедливая стоимость
7).	Дата оценки:
	30 апреля 2019 г.
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:
	Допущения, на которых должна основываться оценка, указаны в разделе 5 Настоящего Отчета
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:
	Отсутствует

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1027725006638
Дата государственной регистрации	30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 7, ком. 13
ИНН	7725206241
КПП	770201001
Р/с	40701810901700000651 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»
К/с	30101810300000000985
БИК	044525985

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Ковалева Елена Васильевна
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 014259-1 от 03.08.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП №984601, регистрационный номер 0445 от 09.07.2008 г. • Удостоверение о повышении квалификации Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» №772402276830 от 29.06.2015 г. • Диплом Московский государственный агроинженерный университет им. В.П. Горячкина ДВС 1160516, регистрационный номер 376 от 09.06.2001 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2008 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Ковалева Елена Васильевна. Страховщик – Страховая Акционерная Компания «Энергогарант». Страховая сумма – 300 000 рублей. Полис № 180005-035-000185 Период страхования: с 14.01.2019 г. по 13.01.2020 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 0445, дата регистрации 09.07.2008 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №218 от 12.02.2010 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Доверенность №21 от 29 января 2019 г. ООО «ЦЭС» Ковалевой Еленой Васильевной

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
---	---

3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-002817/18
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2018г. по 31 октября 2019г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 3 от 30.04.2019 г. к Договору № 36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «06» августа 2018 года
Заказчик	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество согласно перечню таблицы №1 Настоящего Отчета.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Доходный подход (здание и право аренды земельных участков как единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	53 575 960 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (здание и право аренды земельных участков как единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	45 949 682 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (право аренды земельных участков), руб. без учета НДС	1 680 065 руб.
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	49 762 611 (Сорок девять миллионов семьсот шестьдесят две тысячи шестьсот одиннадцать) рублей
--------------------------------------	---

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании

Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.
- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов,

влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.

- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценка производится без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления и аренды.
- Право аренды на земельные участки завершилось на дату оценки согласно предоставленному договору аренды. Однако в результате интервью с Заказчиком выяснилось, что данными земельными участками правообладатель продолжает пользоваться, а новый срок аренды не установлен.
- Поскольку оцениваемое здание имеет как офисные, так и торговые помещения, а экспликации к поэтажным планам Заказчиком не предоставлены, площадь разделена по назначению на равные доли.
- Итоговая стоимость каждого объекта оценки рассчитывалась пропорционально балансовой стоимости.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н); Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствуют действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Ковалева Е.В.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов Российского общества оценщиков обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – 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)».

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

Рыночная стоимость – 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.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

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

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

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

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.

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

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. 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 охраняемые законом 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.

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Определения прочих используемых терминов, приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права с записью № 21-21/001-21/001/026/2015-2900/2 от 21.12.2015 г.;
2. поэтажные планы здания;
3. Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011г.;
4. Кадастровые паспорта земельных участков.

Данные документы приведены в Приложении №3 Настоящего отчета.

11.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился.

11.3. Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственниками оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3, являются владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», под управлением ООО «УК «Навигатор».

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1027725006638
Дата государственной регистрации	30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 7, ком. 13
ИНН	7725206241
КПП	770201001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии свидетельства о ГРП и договора аренды земельных участков (копии приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты свидетельств о государственной регистрации права собственности.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Провоустанавливающий документ	Площадь объекта оценки, кв.м.
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1)	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Свидетельство о ГРП Запись регистрации № 21-21/001-21/001/002/2016-7872/2 от 05.07.2016 г.	2 510,50
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.	1 308,00
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095.	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	Договор №288/5118-Л аренды земельного участка от 17.11.2011 г.	200,00

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения / ограничения: доверительное управление, аренда.

Настоящая оценка проведена без учета вышеуказанных обременений.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество – здание «Чувашсоцбанка» и право аренды земельных участков, расположенное по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3.

Сведения о земельных участках

Таблица 4. Сведения о земельном участке с кадастровым номером 21:01:020101:0094.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	21:01:020101:0094	Кадастровый паспорт
Адрес	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Кадастровый паспорт
Площадь земельного участка, кв.м.	1 308	Кадастровый паспорт
Категория земель	Земли населенных пунктов	Кадастровый паспорт
Разрешенное использование	для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Кадастровый паспорт
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	9 693 588,00	Публичная кадастровая карта

Таблица 5. Сведения о земельном участке с кадастровым номером 21:01:020101:0095.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	21:01:020101:0095	Кадастровый паспорт
Адрес	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	Кадастровый паспорт
Площадь земельного участка, кв.м.	200	Кадастровый паспорт
Категория земель	Земли населенных пунктов	Кадастровый паспорт
Разрешенное использование	для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Кадастровый паспорт
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 481 204,00	Публичная кадастровая карта

Количественные и качественные характеристики объекта капитального строительства

Таблица 6. Сведения об объекте оценки

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое	<i>Свидетельство о государственной регистрации права 21-21/001-21/001/026/2015-2900/2 от 21.12.2015 г. (далее – свидетельство).</i>
Кадастровый (или условный) номер	21:01:020101:1105	<i>Свидетельство</i>
Адрес (местонахождение)	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	<i>Свидетельство</i>
Основные характеристики		
Год постройки здания	1992	<i>Сведения, предоставленные Заказчиком</i>
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	<i>Свидетельство</i>
Количество этажей в здании	3 этажа + подвал	<i>Визуальный осмотр</i>
Тип планировки	Кабинетно-коридорная и зальная	<i>Технический паспорт на здание</i>
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	<i>Сведения, предоставленные Заказчиком</i>
Кадастровая стоимость, руб.	17 724 983,57	<i>Публичная кадастровая карта</i>
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв.м.	2 510,5	<i>Свидетельство</i>
Площадь застройки здания, кв.м.	н/д	-
Высота этажа, м	3 м	<i>Сведения, предоставленные Заказчиком</i>
Строительный объем здания, куб. м.	11 194	<i>Сведения, предоставленные Заказчиком</i>
Распределение общей площади по этажам, кв.м.	н/д	-
Распределение общей площади по типам, кв.м.	Административно-торговые	<i>Сведения, предоставленные заказчиком, визуальный осмотр</i>
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Кирпичные	<i>Сведения, предоставленные Заказчиком</i>
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	
Фундаменты	н/д	
Перекрытия	ж/б плиты	
Крыша	н/д	
Полы	Бетонные, плитка	
Оконные проемы	Стеклопакет	
Наличие электроснабжения	Да	
Наличие газоснабжения	Нет	
Наличие отопления	От ТЭЦ	
Наличие водоснабжения	Центральный от городской сети	
Наличие канализации	Сброс в городскую сеть	
Лифты	Отсутствуют	
Наружная отделка	Штукатурка, окраска	<i>Осмотр</i>
Отделка	Стандартная отделка, хорошее состояние, ремонта не требует	

Перепланировки

Данные о перепланировках отсутствуют.

Транспортная доступность

Хорошая транспортная доступность, объект расположен в центре города на первой линии улицы.

Сегмент рынка недвижимости

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к офисно-торговой недвижимости.

Территория и парковка

Таблица 7. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории	Да	Осмотр
Наличие ограждения территории	Да	Осмотр
Наличие охраны	Да	Осмотр
Парковка	Внутри выделенной территории	Осмотр

Фотографии объекта недвижимости



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния

Здание находится в хорошем состоянии. Внутренняя отделка помещений стандартная.

2. Физический износ.

Таблица 8. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Физический износ объекта оценки составил 20%, состояние «Хорошее».

3. Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание объектов недвижимости отсутствует.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки оцениваемые помещения используются как кафе (1 этаж), офисы и сфера услуг (2 и 3 этажи), сауна (подвал).

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 9. Балансовая стоимость объектов оценки.

№	Кадастровый номер	Объект	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость за 14.06.2018 (Стоимость чистых активов), руб.
1	21:01:020101:1105	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1	2 510,50	49 730 974,00
2	21:01:020101:0094	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	1 308,00	1 571 852,48
3	21:01:020101:0095	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	200,00	252 801,52

Источник: данные Заказчика

12.7. Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3.

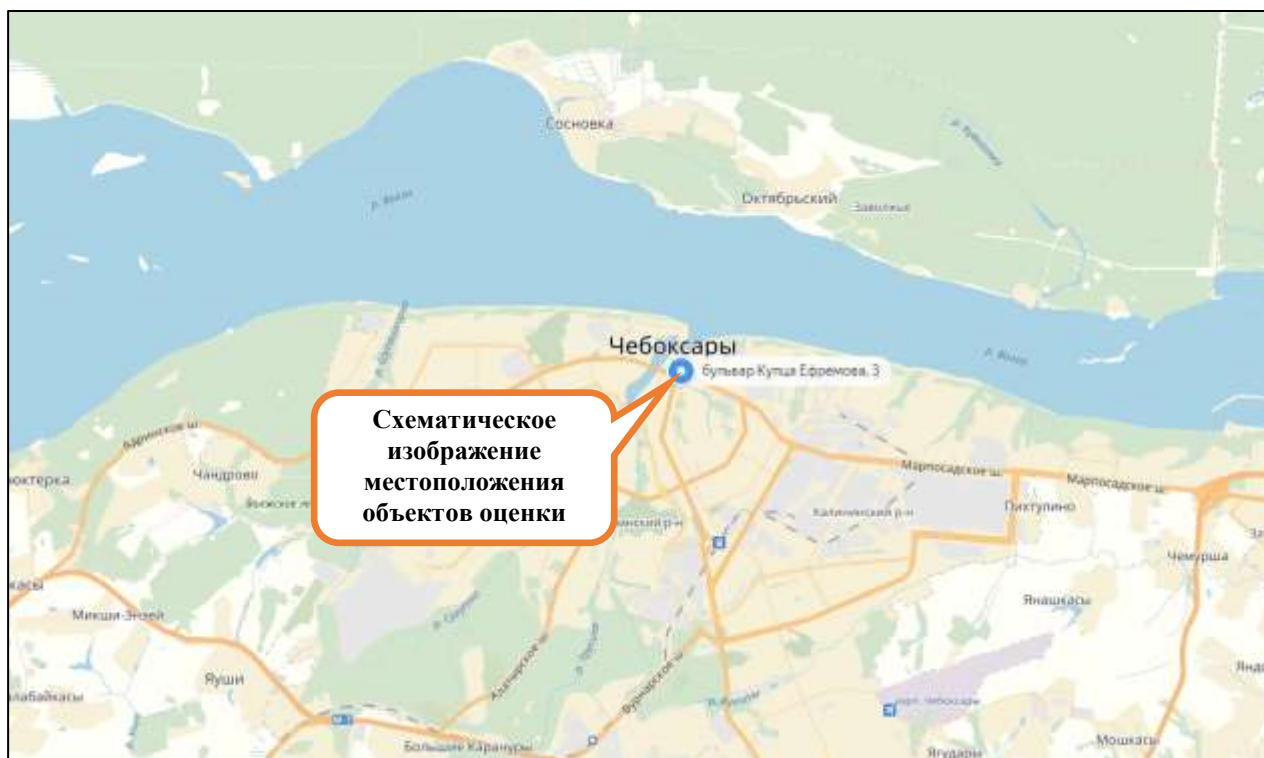
Характеристики местоположения

Таблица 10. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Регион	Республика Чувашия
Населенный пункт	г. Чебоксары
Часть населенного пункта	Ленинский район (Центр)
Удаленность от г. Москвы	601 км
Ближайшая железнодорожная станция	ж/д ст. «Чебоксары-1»
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	3,5 км
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	1-я линия пешеходного бульвара купца Ефремова, 50 м от ул. композиторов Воробьевых
Окружение оцениваемого объекта	Административные, торговые и жилые здания исторического центра, 0,2 км до нулевого километра и Красной площади – основного туристического центра города

Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Чувашской республики.



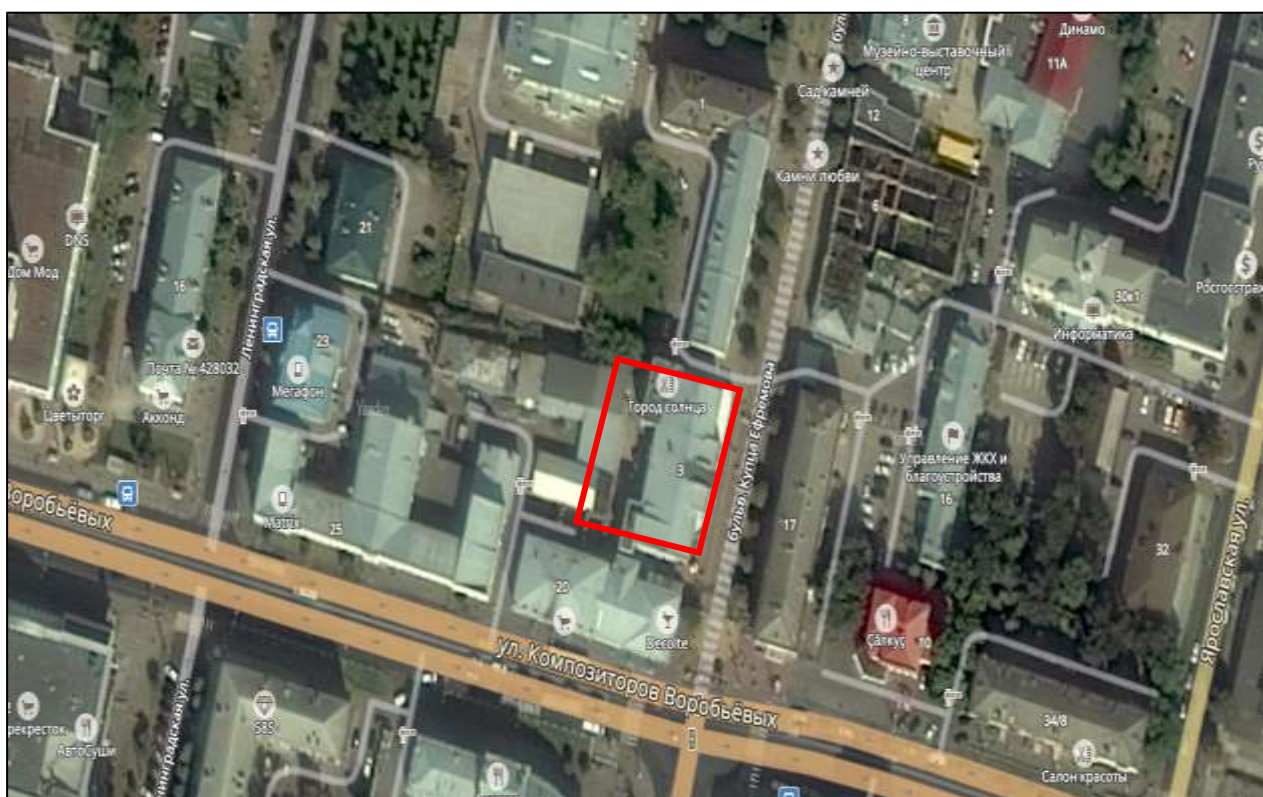
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте города Чебоксары.



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника).



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

Выводы

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) – хорошее.

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность, которая позволяет признать местоположение объекта оценки выгодным для размещения нежилых зданий административно-торгового назначения.

Район расположения с точки зрения деловой привлекательности, можно охарактеризовать, как привлекательный.

13. Определение наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его

текущее использование в качестве административно-торгового здания.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности 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.

14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Источник информации: *Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года (от 01.10.2018г.)*, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>.

В первой половине 2018 г. ускорение роста мировой экономики продолжилось, однако происходило менее равномерно, чем в 2017г. При этом более умеренная динамика в странах еврозоны и в Китае была компенсирована ускорением экономики США под влиянием стимулирующих мер фискальной политики и восстановлением роста в Индии.

Существенным источником рисков для роста мировой экономики является наблюдаемое усиление глобального протекционизма.

В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Наряду с циклическими факторами на рост глобальной экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. В развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда

обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды.

Замедление глобального роста будет оказывать сдерживающее влияние на динамику спроса на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики в среднесрочной перспективе негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем.

В России увеличивается вклад внешнего спроса в рост ВВП в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта).

При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Основные показатели социально-экономического положения Российской Федерации за январь- февраль 2019 года

Источник информации: «Информация о социально-экономическом положении России за январь-февраль 2019 года» http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-02-2019.pdf.

Промышленность

Индекс промышленного производства в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-феврале 2019г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,1%, в январе-феврале 2019г. - 104,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-феврале 2019г. – 101,8%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в феврале 2019 г. по

сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,7%, в январе-феврале 2019 г. - 99,7%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе-феврале 2019 г. – 97,6%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,9%, в январе-феврале 2019 г. – 102,6%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в феврале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 83,3%, в январе-феврале 2019 г. – 73,0%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхоз организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 193,6 млрд. рублей, в январе-феврале 2019 г. – 361,6 млрд. рублей.

Строительная деятельность.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2019 г. составил 442,0 млрд. рублей, или 100,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2019 г. – 876,7 млрд. рублей, или 100,2%.

Транспорт

В январе-феврале 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 920,0 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного – 419,8 млрд., автомобильного – 36,3 млрд., морского – 5,8 млрд., внутреннего водного – 4,0 млрд., воздушного – 0,9 млрд., трубопроводного – 453,1 млрд. тонно-километров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в феврале 2019 г. составил 2440,4 млрд. рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2019 г. – 4919,7 млрд. рублей, или 101,8%.

В феврале 2019 г. оборот розничной торговли на 94,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,6% (в феврале 2019 г. – 94,0% и 6,0% соответственно).

В феврале 2019 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,5%, непродовольственных товаров – 51,5% (в феврале 2019 г. - 48,5% и 51,5% соответственно).

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в январе 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 46,3 млрд. долларов США (3116,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 29,8 млрд. долларов (2008,2 млрд. рублей), импорт - 16,5 млрд. долларов (1108,2 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в январе 2019 г. сложилось положительное, 13,4 млрд. долларов (в январе 2018 г. - положительное, 16,9 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в январе 2019 г. составил 46,8 млрд. долларов США. Экспорт составил 31,5 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 28,1 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 3,3 млрд. долларов. Импорт составил 15,4 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 13,7 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 1,7 млрд. долларов.

Цены

В феврале 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги – 100,2%.

В феврале 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 99,5% и 99,0% соответственно.

Кредиторская задолженность

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец декабря 2018 г. составил, по предварительным данным, 3440,3 млрд. рублей.

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц снизилась на 0,1 процентного пункта и на конец декабря 2018г. составила 7,0%.

Уровень жизни населения

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2019г., по оценке, составила 43030 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0%, в январе-феврале 2019г. - на 6,1%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2019г. составила 75,1 млн. человек, или 51% от общей численности населения страны.

В феврале 2019г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Источник информации:

Министерство экономического развития, промышленности и торговли Чувашской Республики, <http://economy.cap.ru/spec/news/2019/04/22/podvedeni-predvariteljnie-itogi-socialjno-ekonomisc>.

В I квартале 2019 года обеспечен рост объемов жилищного строительства (в 2 раза), работ по виду деятельности «строительство» (111,5%), розничного товарооборота (102,1%), номинальной (106,6% в январе-феврале 2019 г.) и реальной заработной платы (101,2%). Инфляция сложилась ниже, чем в среднем по России и составила 101,4 процента.

Индекс промышленного производства в январе-марте текущего года составил 97,1%. При этом объемы промышленного производства выросли по отношению к январю-февралю нынешнего года на 7 процентных пункта, в том числе в обрабатывающих производствах – на 5,5 процентных пункта.

Обеспечен рост объема отгруженной продукции на 18,5% или 54,1 млрд. рублей, из них организациями обрабатывающих производств отгружено продукции на 43,5 млрд. рублей. В текущем году предприятия расширяют свое сотрудничество. Так АО «ЭЛАРА» отгружены первые два комплекта оборудования АСУ ТП «СУРА» для модернизации 3 и 4 энергоблоков Сырдарьинской ТЭС Республики Узбекистан; ОАО «ВНИИР» поставлено оборудование связи для нужд филиала ПАО «ФСК ЕЭС» - МЭС Юга для ПАО «ФСКЕЭС». Группа компаний «Хевел» ввела в эксплуатацию 4 солнечных электростанции.

В химическом комплексе республики отгружено продукции на сумму 6,3 млрд. рублей, что составляет 14,6% от общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств.

Положительную динамику обеспечивают ПАО «Химпром», где наращиваются объемы выпуска спирта изопропилового, соединений сераорганических и других видов, в

ООО «ЭЛКОН» и ООО «НПП «Спектр» увеличено производство красок, лаков, в ООО «Аурат-СВ» запланировано строительство нового цеха хлоргидрата алюминия.

Динамично развиваются предприятия машиностроительного комплекса республики. Суммарный объем отгруженной продукции увеличился на 59,8%. Темпы роста показателей по-прежнему обеспечивает АО «Промтрактор-Вагон», где выпуск подвижного состава увеличился в 3 раза.

Мировой тренд на рост контейнеризации перевозок положительно сказывается на количестве заказов АО «Промтрактор-Вагон» (грузовые вагоны востребованы рынком и предприятие законтрактовано на 1 полугодие текущего года).

На рост металлургического производства повлияло увеличение литья металлов в 5,5 раза. Это также результаты интенсивного роста на предприятии гражданского дивизиона «Тракторные заводы» – ООО «Промтрактор-Промлит», на котором производство литья выросло в 3 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Увеличение спроса на железнодорожное литье позволило предприятию значительно нарастить объемы производства. Поэтому к концу года Промлит планирует увеличить в 2 раза достигнутые в I квартале объемы производства.

Положительная динамика развития сохраняется в производстве машин и оборудования, которое связано с постепенным восстановлением и активизацией производственной программы ПАО «Промтрактор».

Точками роста сегодня также являются организации по производству текстильных изделий. АО «Лента» увеличило объемы производства за счет новых разработок и модернизации производства в 2018 году, что позволило выйти на новые рынки сбыта продукции. В 2019 году планируется запуск производства текстильной контактной ленты (липучка).

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в январе-марте 2019 года по оценке составит 99,5%, что обусловлено снижением объемов производства продукции животноводства.

В I квартале 2019 года площадь введенного жилья составила 114,9 тыс. кв.м, что в два раза больше, чем в I квартале 2018 года.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» по предварительным данным составил 5,8 млрд. рублей, или 111,5% к январю-марту 2018 года.

Основные показатели сферы потребительского рынка имеют положительную динамику. Темпы роста оборота розничной торговли и платных услуг населению растут на 2,1% и 1,2% соответственно.

Наибольшими темпами растут объемы бытовых услуг, телекоммуникационных услуг, культуры и ветеринарные услуги.

Среднемесячная заработная плата в январе-феврале 2019 г. составила 26186,3 рубля, или 106,6% к январю-февралю 2018 г., по России – 105,8%. Реальная заработная плата составила 101,2%, по России – 100,7%.

Уровень общей безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, составил 5,0%.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т. ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – торгово-офисная недвижимость.
- Территория местоположения объекта оценки – Чувашская республика, г. Чебоксары.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям

14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки

не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Таблица 11. Стоимость недвижимости в Чебоксарах.¹

Категория	Минимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях	Максимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях за м ²
Комната	511 759	747 878	1 166 818	41 962
Однокомнатная квартира	1 254 464	2 055 556	3 106 544	48 883
Двухкомнатная квартира	1 986 890	3 030 902	5 137 168	46 859
Трехкомнатная квартира	2 188 491	3 602 303	6 330 989	45 383
Четырехкомнатная квартира	3 413 398	4 160 902	9 509 773	45 368
Дом/Коттедж	1 251 843	4 746 677	20 485 988	29 458
Участок под ИЖС	229 000	611 250	101 519 999	-
Торговое помещение	1 925 952	4 985 912	137 051 948	48 462

Согласно данным Интернет-ресурса «РОСИРИЭЛТ»², средняя цена предложения о продаже офисной недвижимости в г. Чебоксары составляет 44 920 руб./кв.м.

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;

¹ <http://homeclub.ru/cheb/price>

² <https://rosrealt.ru/cheboksary/cena/218>

-
- База данных о недвижимости «Авито», <https://www.avito.ru>;
 - База данных о недвижимости «Domofond», <https://www.domofond.ru>;
 - База данных о недвижимости «Move.ru», <https://move.ru>;
 - База данных о недвижимости «Beboss», <https://www.beboss.ru>.

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – отдельно стоящие административно-торговые здания.
- Территория местоположения – Чувашская республика, г. Чебоксары.

Таблица 12. Предложения продажи объектов-аналогов.

№	Ссылка на источник и контактные данные	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Фото
1	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/195510514/ +7 927 667-02-07	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, Юго- Западный бул., 16	12 000 000	550,0	21 818	
2	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/194513491/ +7 919 670-39-67	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, Хузангая ул., 40А	30 000 000	923,0	32 503	
3	https://chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_1250_kv_m_marposadskoe_shosse_6_v_6799581137/ +7 (900) 332-33-63	Чебоксары, Марпосадское шоссе, 6	29 000 000	1 250,0	47 847	
4	https://chuvashia.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_1609_kv_m_cheboksary_r-n_leninskiy-pr-t_mira_7_6801138226/ +7 (917) 668-99-23	Чебоксары, проспект Мира, 7	60 000 000	1 609,0	37 290	
5	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/153515183/ +7 987 667-32-36 +7 937 377-23-24	Чувашская Республика, Чебоксары, район Ленинский, ул. Карла Маркса, 52Б	65 000 000	1 639,0	39 658	
6	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/205548116/ +7 927 024-63-54	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, ул. Юрия Гагарина, 20	79 000 000	2 817,9	28 036	
7	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_dom_789963801 +7 962 321-30-30	Чебоксары, р-н Калининский, 50 лет октября, 20а	60 000 000	2 050,0	29 268	
8	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/151231832/ +7 499 788-17-31	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 40	25 121 918	1 402,6	17 911	
9	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_na_pervoy_linii_1586983842 +7 937 951-10-21	Чебоксары, Чувашская Республика, Альгешевская улица, 35	16 500 000	770,0	21 429	
10	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_6827.2_m_921251552 +7 921 847-36-62	Чувашская Республика, Чебоксары, ул. Космонавта Николаева А.Г., 14Б	150 000 000	6 827,2	21 971	

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Среднее цена предложения за 1 кв. м, руб.
10	19 838,7	17 911	47 847	29 773

14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017 г., (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>);
- Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г.

Арендные ставки

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем больше его стоимость.

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Динамика рынка

Основные тенденции рынка недвижимости:

- спрос опускается ниже предложения;
- объемы строительства сокращаются;
- замедляется рост объема предложения;
- наблюдается спад цен на недвижимость.

Спрос

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований спроса на сегменте рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Для исследования спроса Оценщиком были проанализирован объем объявлений о намерении купить и снять в аренду объекты недвижимости на крупнейшем сайте объявлений в России – «AVITO.RU».

Оценщиком было найдено всего 3 объявления о желании покупки коммерческой недвижимости и 5 объявлений о желании арендовать коммерческую недвижимость, 8 объектов из которых - торговая.

Исходя из малого количества объявлений, можно сделать вывод о том, что игроки рынка предпочитают не декларировать свои намерения о спросе на покупку или, съем объектов недвижимости.

Предложение

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований предложения, объема продаж и емкости сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

Для исследования предложения Оценщиком был проанализирован объем объявлений о намерении продать и сдать в аренду объекты недвижимости на крупнейшем сайте объявлений в России – «AVITO.RU».

Таблица 14. Количество объявлений с предложением объектов недвижимости различного назначения.

Тип объекта	Количество объявлений			
	Чувашская республика		в т.ч. г. Чебоксары	
Объявления "продам"				
Гостиница	2	<1%	1	<1%
Офисное помещение	70	15%	51	18%
Помещение общественного питания	8	2%	6	2%
Помещение свободного назначения	250	55%	170	61%
Производственное помещение	48	11%	17	6%
Складское помещение	16	4%	5	2%
Торговое помещение	57	13%	31	11%
Итого	451	100%	281	100%
Объявления "сдам"				
Гостиница	0	0%	0	0%
Офисное помещение	132	21%	124	26%
Помещение общественного питания	1	<1%	1	<1%
Помещение свободного назначения	258	42%	186	39%
Производственное помещение	36	6%	26	5%
Складское помещение	25	4%	22	5%
Торговое помещение	164	27%	122	25%
Итого	616	100%	481	100%

Наибольшую долю в объеме предложений по продаже объектов занимают «помещения свободного назначения», к которым также могут относиться торговые и офисные помещения.

Наибольшую долю в объеме предложений по сдаче в аренду занимают «помещения свободного назначения», к которым также могут относиться торговые и офисные помещения.

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Основные выводы и тенденции

Офисы

В 2018 году прирост качественного офисного предложения впервые с 2000 года окажется ниже 200 тыс. кв. м. По предварительным итогам мы ожидаем, что объем введенных в эксплуатацию новых площадей составит 172 тыс. кв. м. Такое значение на 58% уступает объему нового предложения в прошлом году (408 тыс. кв. м) и является минимальным за почти 20 лет развития рынка – только в 2000 году этот показатель был ниже (142,5 тыс. кв. м). В 2018 году, по нашим прогнозам, будет введено в эксплуатацию 16 бизнес-центров, при этом, у десяти из этих зданий арендуемая площадь не превышает 10 тыс. кв. м, а еще у четырех – офисная арендуемая площадь меньше 20 тыс. кв. м. Доминирование в структуре нового предложения небольших по площади офисных объектов будет характерно и для следующего года. Исходя из заявленных планов девелоперов, в 2019 году объем введенных в эксплуатацию площадей вернется к уровню 2017 года и составит порядка 420 тыс. кв. м.

Доля свободных офисных площадей по итогам года составит около 10,2%, что ниже уровня 2012-2013 гг. При этом, мы не ожидаем увеличения этого показателя в ближайшие два года по причине того, что прирост нового предложения будет уступать объемам чистого поглощения офисных площадей. Сокращение доли свободных площадей и

ограниченный ввод больших офисных зданий в последние годы спровоцировали дефицит предложения для крупных арендаторов. Эта тенденция будет актуальна и в 2019 году. Среди экспонируемого незанятого арендаторами предложения в существующих качественных бизнес-центрах, расположенных в ЦДР, у крупной компании нет вариантов по аренде офисного объема свыше 10 000 кв. м, в пределах ТТК таких опций всего два. При условии реализации планов девелоперов, в 2019 году появится еще четыре новых опции внутри ТТК. Мы ожидаем, что увеличится число предварительных договоров аренды, когда сделка заключается в ещё не введенном в эксплуатацию бизнес-центре.

Сложившаяся конъюнктура рынка будет оказывать влияние на уровень запрашиваемых ставок на офисные помещения, которые, по нашим прогнозам, будут меняться неравномерно. Наиболее привлекательные с точки зрения местоположения и качества бизнес-центры будут по-прежнему востребованы. Снижение вакантных площадей в таких офисных зданиях будет побуждать собственников к увеличению ставок аренды, в следствии чего можно ожидать роста ставок аренды преимущественно в сегменте класса А в отдельных районах. При этом, значительного изменения среднего уровня ставок аренды в целом на рынке в 2019 году не ожидается.

Торговые помещения

После трех лет рецессии сегмент общественного питания Москвы в 2018 году начал восстанавливаться опережающими темпами: прирост по отношению к предшествующему году составил 8,9%. Розница же выросла за тот же период на 2,8%. В количественном выражении прошедший год стал рекордным для рынка столичного общепита за последние 10 лет.

Продолжают активно открываться новые предприятия общественного питания как в составе торговых центров и гастромаркетов, так и в стрит-ритейле. В действующих ТЦ в I квартале 2019 года основными новыми арендаторами явились рестораны, кафе и развлекательные заведения. Например, в «Авиапарке» было открыто 3 ресторана: «Майкитай», Local Bar и детское кафе FoodMama. В торговом центре «Афимолл» за первый квартал 2019 года открылось два ресторана: мясной ресторан MeatUp и Sanders Grill от KFC в формате fast-casual.

Совокупный объем ввода торговых центров в первом квартале 2019 года составил 79 300 кв.м, что составляет всего около 25% от запланированного к вводу объема новых торговых центров. В результате объем ввода качественных торговых площадей оказался сопоставим с показателем за аналогичный период прошлого года.

Реконцепция торговых центров продолжается: меняются как районные, так и крупные торговые центры, в которых усиливается развлекательная составляющая.

Наиболее популярным форматом среди новых арендаторов как в ТЦ, так и в стрит-ритейле, остается профиль ресторанов и кафе. Особенно стремительно развиваются гастромакеты и фуд-холлы. Драйверами среди концепций общепита выступают представители fast-food и fast-casual.

Ликвидность объектов оценки

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 15. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать 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.

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа

рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

15.1.2. Общие принципы применения 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.

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

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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.

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.

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.

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.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.

5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для определения стоимости объекта оценки, т.к. прогноз потока доходов, которые может генерировать объекта оценки невозможно достоверно составить в связи с тем, что у Оценщика отсутствует информация о среднерыночной загрузке, уровне операционных расходах, о доходности инвестиций в аналогичную недвижимость, что связано с неразвитостью рынка коммерческой недвижимости г. Чебоксары и отсутствие необходимого количества аналитических данных по нему.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекондуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке здания и сравнительный подход к оценке земельных участков.

16. Доходный подход к оценке здания

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

16.1. Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Рыночная арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Назначение – офисные и торговые помещения;
- Местоположение – Чувашская республика, г. Чебоксары.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

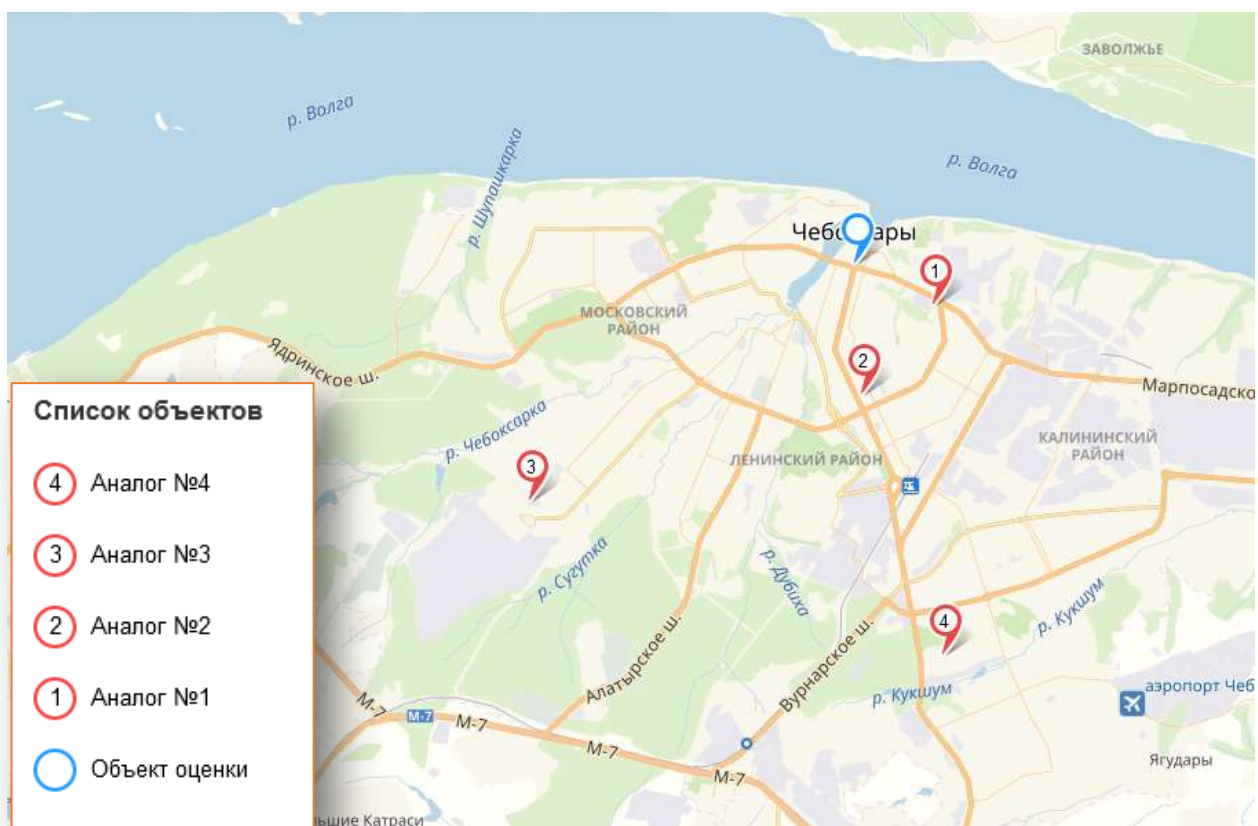
Таблица 16. Описание объекта оценки и объектов-аналогов (офисные помещения).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, ул. Калинина, 80	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 21к1	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, Промышленная ул., 7А	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, Хузангая ул., 26Б
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объектов	Встроенные помещения на 2-ом и 3-ем этаже	Встроенное помещение на 2-ом этаже	Встроенное помещение на 2-ом этаже	Встроенное помещение на 2-ом этаже	Встроенное помещение на 2-ом этаже
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв. м	1 255,3	16,6	11,0	18,0	20,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	4 800	5 460	4 320	5 112
Порядок уплаты НДС	без учета НДС	без учета НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Эксплуатационные расходы	Эксплуатационные расходы	Эксплуатационные расходы	Эксплуатационные расходы
Источник информации	-	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Интернет-сайт	-	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/205503314/	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/205649835/	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/188827972/	https://cheboksary.cian.ru/rent/commercial/204132048/
Контактный телефон	-	+7 919 670-39-67	+7 919 650-01-69	+7 917 665-85-55	+7 906 382-44-26

Таблица 17. Описание объекта оценки и объектов-аналогов (торговые помещения).

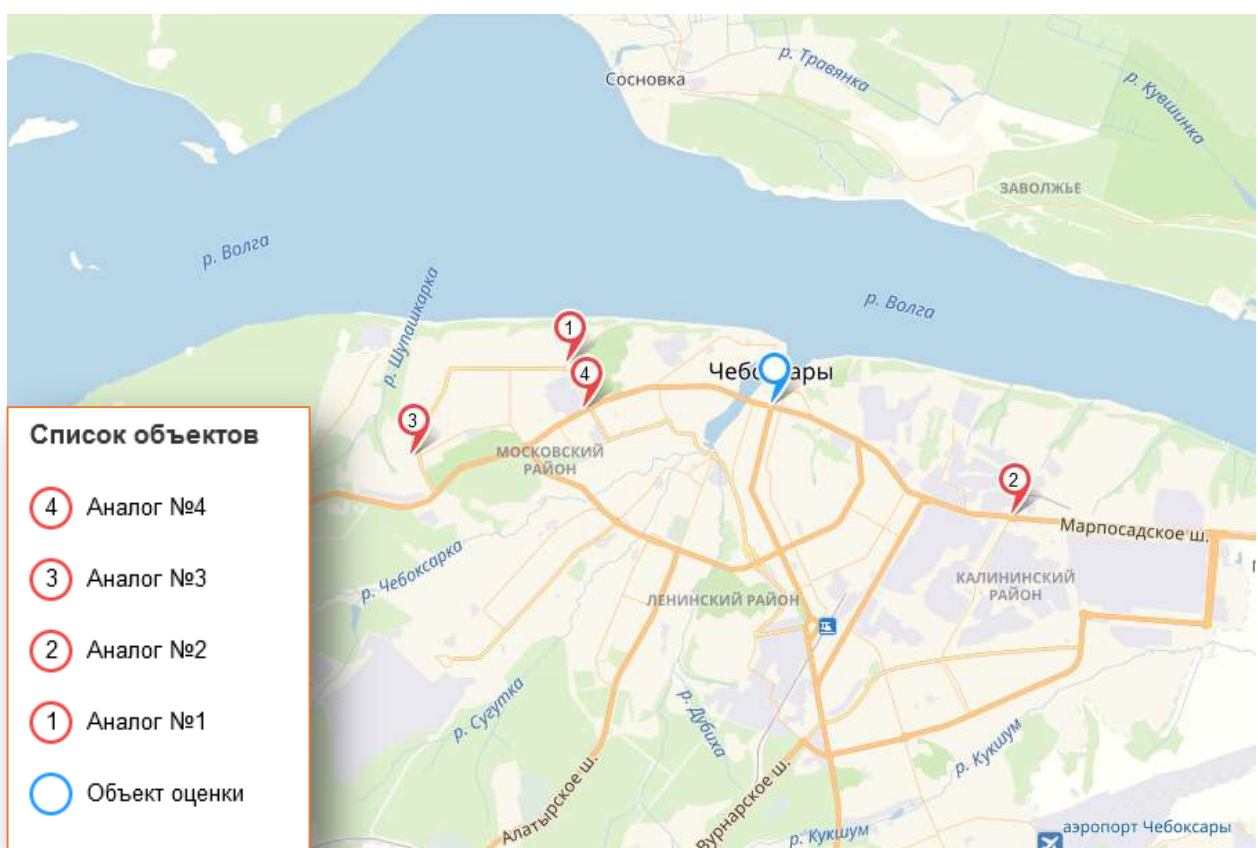
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, просп. Максима Горького, 6	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Калининский, Марпосадское ш., 7В	г. Чебоксары, б-р Юности 3	г. Чебоксары, Московский проспект 40
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Тип объектов	Встроенные помещения на 1- ом этаже и в подвале	Встроенные помещения на 1-ом этаже	Встроенные помещения на 1-ом этаже	Встроенные помещения на 1-ом этаже	Встроенные помещения на 3-ом этаже
Отдельный вход	Да	Да	Да	Да	Да
Общая площадь, кв. м	1 255,3	110,0	330,0	250,0	326,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	6 552	5 664	4 800	4 212
Порядок уплаты НДС	без учета НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	ЦИАН	ЦИАН	Move.ru	Move.ru
Интернет-сайт	-	https://cheboksary.cian.ru/re nt/commercial/169923910/	https://cheboksary.cian.ru/re nt/commercial/169998584/	https://chuvashia.move.ru/o bjects/sdaetsya_psn_plosch adyu_250_kvм_chuvashiya _cheboksary_bulvar_yunost i3_6816534915/	https://chuvashia.move.ru/o bjects/sdaetsya_psn_plosch adyu_326_kvм_chuvashiya _cheboksary_moskovskiy_p r-kt_40_6800322106/
Контактный телефон	-	+7 919 670-39-67	+7 919 670-39-67	+7 (927) 861-08-39	+7 (902) 327-26-37

Карта 4. Расположение аналогов и объекта оценки (офисные помещения).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 5. Расположение аналогов и объекта оценки (торговые помещения).









Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 18. Фотографии объекта оценки и аналогов (офисные помещения).

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>	<p>-</p>	
<p>Аналог №2</p>		
<p>Аналог №3</p>		

<p>Аналог №4</p>	<p>-</p>	
------------------	----------	---

Таблица 19. Фотографии объекта оценки и аналогов (торговые помещения).

<p>Объект оценки</p>		
<p>Аналог №1</p>		
<p>Аналог №2</p>		

<p>Аналог №3</p>		<p>-</p>
<p>Аналог №4</p>		 <p>-</p>

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на НДС

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Размер данных расходов определяется согласно данным СРК-2018 под ред. Яскевича Е.Е., 2018 г., бюллетеня Rway №270, сентябрь 2017 г. и данных Интернет-ресурса <http://ruvesna.ru/dom/524728150>.

Поскольку данные об уровне коммунальных и прочих расходов для региона местоположения объекта оценки отсутствуют, базовым значением ОПЕХ послужил уровень операционных расходов для офисных помещений «С» класса **3 998 руб./кв.м в год с учетом НДС**).

Таблица 20. Состав операционных расходов офисных помещений.

Доля статьи расходов в общей величине ОПЕХ	БЦ класса «А»	БЦ класса «В»	БЦ класса «С»
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	20-25%	19-24%	18-23%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	5-7%	4-6,5%	5.5-6,5%
Обеспечение пожарной безопасности	1-2%	1-2%	1-2%
Текущий ремонт	1-4%	1-3%	1,5-2,5%
Уборка мест общего пользования	4%	3-4%	2-4%
Уборка прилегающей территории	0%	0%	0%
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т.д.)	3%	3%	2-3%
Вывоз мусора	1%	1%	1%
Охрана	2%	2%	1,5-2%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	3%	3%	3%
Расходы на содержание (FM УК)	6-7,5%	6,5-7,5%	6-7%
Коммунальные платежи	33%	31%	39%
Реклама, маркетинг (marketing fee)	1%	1%	0%
Юридические услуги	1%	1%	0%
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	31-36%	34-37%	31-33%

Доля статьи расходов в общей величине ОРЕХ	БЦ класса «А»	БЦ класса «В»	БЦ класса «С»
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	16-19%	17-20%	16-19%
Уборка мест общего пользования	2%	3%	2%
Уборка прилегающей территории	1%	1%	1%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга, служба приема посетителей, доп. сервисы)	4%	4%	4%
Охрана	8-10%	8-10%	8-11%
Итого ОРЕХ:	100,0%	100,0%	100,0%

Уровень цен за ЖКУ в г. Москве составляет в среднем **48 929 руб. в год**, в г. Чебоксары – **30 697 руб. в год**.

Таким образом, размер корректировки для аналогов офисных помещений составляет $3998/1,18 \times (34 + 19)\% \times \frac{30697}{48929} = 1127$ руб./кв.м в год без НДС.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании СРК-2018 под ред. Яскевича Е.Е., 2018 г. Среднее значение корректировки на уторгование для аренды объектов торговой недвижимости составляет **11%**, офисной – **9%**.

Таблица 21. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
Средние города									
Владимир	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (13)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилой РФ максимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку отсутствуют, данная корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была введена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г.

Таблица 22. Типовые зоны в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятия (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 23. Расчет корректировки на местоположение для офисной недвижимости.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район города	II	II	II	III	III
Коэффициент корректировки	0,87	0,87	0,87	0,80	0,80
<i>Промежуточный размер корректировки №1</i>	-	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>8,7%</i>	<i>8,7%</i>

Таблица 24. Расчет корректировки на местоположение для торговой недвижимости.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район города	II	II	III	III	II
Коэффициент корректировки	0,87	0,87	0,80	0,80	0,87
<i>Промежуточный размер корректировки №1</i>	-	<i>0,0%</i>	<i>8,7%</i>	<i>8,7%</i>	<i>0,0%</i>

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по объекту недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой офисные, торговые помещения), данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, корректировка не требуется.

10. Корректировка на этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Поскольку все объекты-аналоги офисных помещений находятся на втором этаже и выше, корректировка на этаже расположения не требуется.

Корректировка для аналогов торговых помещений была определена на основании данных Интернет-ресурса «Statrielt»³.

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений различных состояний в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \dots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на этаж расположения;

Dob, Dab – доля помещений базового состояния (хорошее) в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

$Do1, Do1, Da1, Da2$ и т.д. – доли помещений прочего состояния (удовлетворительного и неудовлетворительного) в общей площади объекта оценки (о) и аналога (а);

$N1, N2$ и т.д. – соотношения удельной цены помещений определенного состояния и удельной цены помещения базового состояния.

Таблица 25. Расчет корректировок на этаж.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м, в т.ч.	1 255,3	110,0	330,0	250,0	326,0
<i>Подвал и цоколь</i>	627,7	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>1-й этаж</i>	627,7	110,0	330,0	250,0	0,0
<i>2-й этаж</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>3-й этаж и выше</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	326,0
Соотношения цен					
подвал / 1-й этаж	0,77				
2-й этаж / 1-й этаж	0,93				
3-й этаж и выше / 1-й этаж	0,91				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и ставок аренды на них	0,885	1,000	1,000	1,000	0,910
Размер корректировки на этаж расположения	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-2,7%

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1435-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

11. Корректировка на отдельный вход

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, сдаются в аренду, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки и все аналоги не имеют различий по данному параметру, корректировка не требуется.

12. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Поскольку объект оценки можно арендовать по частям, корректировка не вводится.

13. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги не различаются по данному параметру, корректировка не требуется.

14. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»⁴.

Таблица 26. Значение корректировок на оборудование, мебель.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,17	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,12	1,08
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,22	1,27	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	1,83	2,71	2,23
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,54	2,29	1,88
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,01	1,21	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,09	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	0,98	1,16	1,06
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	0,96	1,15	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,11	1,05

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1814-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsustvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2019-goda>

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
11	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,21	1,26	1,23
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,13	1,18	1,15
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой	1,08	1,13	1,10
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,01	1,21	1,10
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием	1,02	1,22	1,11

Объект оценки и все объекты аналоги не имеют других существенных отличий. Корректировка не вводилась.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

Расчет рыночной арендной ставки подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 27. Расчет ставки аренды офисных помещений.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	4 800	5 460	4 320	5 112
1	Корректировка на НДС	0,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	4 800	4 368	3 456	4 090
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	-1 108	-1 108	-1 108	-1 108
	Скорректированная арендная ставка	-23,1%	-25,4%	-32,1%	-27,1%
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	3 691	3 259	2 347	2 982
	Скорректированная арендная ставка	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	3 359	2 966	2 136	2 714
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	3 359	2 966	2 136	2 714
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	3 359	2 966	2 136	2 714
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7	Корректировка на местоположение и окружение	3 359	2 966	2 322	2 950
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	8,7%	8,7%
8	Корректировка на вид использования	3 359	2 966	2 322	2 950
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Корректировка на тип объекта	3 359	2 966	2 322	2 950
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
10	Корректировка на этаж расположения	3 359	2 966	2 322	2 950
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Корректировка на отдельный вход	3 359	2 966	2 322	2 950
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
12	Корректировка на площадь	3 359	2 966	2 322	2 950
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Корректировка на техническое состояние	3 359	2 966	2 322	2 950
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	3 359	2 966	2 322	2 950
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	3 359	2 966	2 322	2 950
-	Коэффициент вариации, %				15%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	3	4	4
-	Удельный вес аналога, %	37,500%	25,000%	18,750%	18,750%
-	Итого рыночная арендная ставка офисных помещений, руб. / кв. м в год				2 990

Таблица 28. Расчет ставки аренды street-retail.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	6 552	5 664	4 800	4 212
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	5 242	4 531	3 840	3 370
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	0	0	0	0
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	5 242	4 531	3 840	3 370
	Скорректированная арендная ставка	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	4 665	4 033	3 418	2 999
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	4 665	4 033	3 418	2 999
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	4 665	4 033	3 418	2 999
	Скорректированная арендная ставка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	8,7%	8,7%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	4 665	4 384	3 715	2 999
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	4 665	4 384	3 715	2 999
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	4 665	4 384	3 715	2 999
10	Корректировка на этаж расположения	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-2,7%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	4 129	3 880	3 288	2 918
11	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	4 129	3 880	3 288	2 918
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	4 129	3 880	3 288	2 918
13	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	4 129	3 880	3 288	2 918
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	4 129	3 880	3 288	2 918
-	Коэффициент вариации, %				16%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	3	3	2
-	Удельный вес аналога, %	30,000%	20,000%	20,000%	30,000%
-	Итого рыночная арендная ставка торговых помещений, руб. / кв. м в год				3 548

16.2. Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком согласно данным «Statrielt»⁵ в размере **84%**.

Таблица 29. Коридорные коэффициенты и показатель арендопригодной площади.

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

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
	назначения				
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход рассчитывается путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются на среднерыночном уровне 13% для офисных помещений и 12% для торговых помещений согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»⁶.

Таблица 30. Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	0,98	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,77	0,95	0,87
3	Складские помещения и здания	0,78	0,92	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,70	0,93	0,83

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принятая к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Поскольку арендная ставка рассчитана без учета расходов по коммунальным услугам и эксплуатационным расходам (уборка помещений, охрана, пополнение резерва на ремонт и т.д.), данные составляющие операционных расходов не будут учитываться в дальнейшем расчете, поскольку являются компенсируемыми. Таким образом,

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1809-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2019-goda>

операционные расходы для настоящего расчета состоят из: платежей за аренду земли, налога на имущество организаций и страхования имущества.

1. Налог на имущество организаций.

Налог на имущество организаций был рассчитан согласно главе 30 НК РФ и закона о вопросах налогового регулирования в Чувашской республике, отнесенных законодательством РФ о налогах и сборах к ведению субъектов РФ (с изменениями на: 28.09.2017) №38 от 23 июля 2001 года.

Сумма налога исчисляется по следующей формуле:

$$H = H1 \times K, \text{ где}$$

H - сумма налога, подлежащая уплате, руб.;

H1 – налоговая база (кадастровая стоимость недвижимости), руб.;

K – ставка налога (2,2%).

Таким образом, сумма налога на имущество организаций составляет:

$$17\,724\,983,57 \text{ руб.} \times 2,2\% = \mathbf{389\,949,64 \text{ руб.}}$$

2. Платежи за аренду земли.

Согласно Постановлению администрации, г. Чебоксары об арендной плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности (с изменениями на: 15.09.2017) №293 от 23 декабря 2009 года, ежегодная арендная плата рассчитывается по следующей формуле:

$$A = K_{\text{кад.ст.}} \times K1 \times K2 \times K3, \text{ где:}$$

A - годовой размер арендной платы арендуемого земельного участка, руб.;

K_{кад.ст.} - кадастровая стоимость арендуемого земельного участка;

K1 - процент от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, равный налоговой ставке земельного налога, утвержденной решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 10.06.2004 N 1287 (**1,5%**);

K2 - коэффициент, характеризующий вид разрешенного использования арендуемого земельного участка, утвержденный постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 19.06.2006 N 148 (приложение N 1 к Порядку) (**2,0** – согласно приложению к договору аренды));

K3 - коэффициент, корректирующий доходность местных бюджетов (приложения N 1, 2 к Порядку) (**0,57**).

Таким образом, сумма арендных платежей составляет:

$$(9\,693\,588 + 1\,481\,204) \text{ руб.} \times 1,5\% \times 2,0 \times 0,57 = \mathbf{191\,088,94 \text{ руб.}}$$

3. Страхование имущества.

Согласно данным издания «Эксперт»⁷, средняя базовые тарифная ставка страхования офисов юр. лиц в страховых компаниях составляет **0,25%** от страховой суммы.

Таблица 31. Базовые тарифные ставки страхования офисов юр. лиц в страховых компаниях (с осмотром/без осмотра), в процентах от страховой суммы.

Компания	Пожар	Залив	Противоправные действия третьих лиц	Стихийные бедствия	Полный пакет
"АльфаСтрахование"***	0,4-1,4	0,3-0,6	0,3-0,6	0,5-0,8	1,5-2,0
Страховой дом ВСК*****	0,3-1,2/0,4-1,3	0,2-0,4/0,4	0,4-0,7/1,5	0,9/2,4	1****
"Ингосстрах"	0,3-1,4	0,3-1,6	0,3-1,7	0,5-1,5	***
НАСТА	0,1-1	0,2-0,6	0,2-0,6	0,2-1,05	--
"Прогресс-Нева"*****	0,5-1	0,24	0,24	0,4-0,6	2*****
"РЕСО-Гарантия"	0,4-0,6	0,16-0,4	0,13	0,6-0,9	1,5-1,8
РОСНО	0,4-1,15*****	0,5****	0,5****	0,65-1,05 (0,85-2,0)	***
"УралСиб"***	0,6-1,1 (0,45-0,6)***** ***	0,6-1	0,8-1	0,8-1 (2-2,4)*****	1-4
"АльфаСтрахование"***	0,4-1,4	0,3-0,6	0,3-0,6	0,5-0,8	1,5-2,0
Страховой дом ВСК*****	0,3-1,2/0,4-1,3	0,2-0,4/0,4	0,4-0,7/1,5	0,9/2,4	1****
"Ингосстрах"	0,3-1,4	0,3-1,6	0,3-1,7	0,5-1,5	***
НАСТА	0,1-1	0,2-0,6	0,2-0,6	0,2-1,05	--
*На условии покрытия рисков: пожара, взрыва бытового газа; аварий водопроводной, отопительной, газовой, канализационной и других сетей, проникновение воды из соседних помещений; наезда транспортных средств, падения деревьев; стихийных бедствий; падения летательных аппаратов; противоправных действий третьих лиц: попытки или совершения поджога, кражи, грабежа, разбоя, хулиганских действий.					
**Тариф не зависит от того, производится страхование с осмотром или без осмотра страхуемого имущества.					
***Индивидуальный тариф.					
****Без осмотра страхование не производится.					
*****Первая цифра -- страхование каменных домов, вторая -- деревянных.					
*****В зависимости от конкретного случая. Обязательно наличие сигнализации и заключения об оценке стоимости.					
*****Без осмотра до 10 000 долларов.					
*****В скобках указан тариф для загородных строений.					
*****Тарифы указаны для Московского региона.					
*****Страхование дач, в скобках -- коттеджей.					
*****Квартира, коттедж (дача).					

Страховая сумма для настоящего расчета составляет стоимость, полученная в результате сравнительного подхода.

Таким образом, стоимость полиса страхования составляет:

$$57\,005\,924 \times 0,84^* \times 0,25\% = 120\,191,29 \text{ руб.}$$

*Доля стоимости ОКС в стоимости единого объекта недвижимости

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов и затрат на завершение строительства.

⁷ http://expert.ru/ratings/table_30506/

Таблица 32. Определение чистого операционного дохода.

Показатель	Значение	
	Офисные помещения	Торговые помещения
Общая площадь, кв.м.	1 255,3	1 255,3
Арендопригодная площадь, кв.м.	1 054,5	1 054,5
Рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год без учета НДС	2 990	3 548
Потенциальный валовый доход, руб. в год без учета НДС	3 152 955	3 741 366
Потери от недозагрузки, %	13,0%	12,0%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%	
Действительный валовый доход, руб. в год без учета НДС	2 743 071	3 292 402
	6 035 473	
Операционные расходы, руб. в год без учета НДС, в т.ч.:	-677 876,5	
<i>Аренда земли</i>	-191 088,94	
<i>Налог на имущество</i>	-389 949,64	
<i>Страхование</i>	-96 837,9	
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	5 357 596	

16.3. Определение ставки капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве общей ставки капитализации принимается среднерыночное значение для торговых и офисных помещений в размере **10%**.

Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен согласно данным «Statrielt»⁸.

Таблица 33. Коэффициенты капитализации.

Тип объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

16.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год без учета НДС	5 357 596
Общая ставка капитализации, %	10,0%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	53 575 960

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 30 апреля 2019 г. составляет 53 575 960 руб. без учета НДС.

17. Сравнительный подход к оценке здания и права аренды на земельные участки

17.1. Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

17.2. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м / сот общей площади зданий / земельного участка, являющихся объектами оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

17.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и

сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов административно-торговых зданий, являлись:

- Площадь – от 500 кв.м;
- Местоположение – Чувашская республика, г. Чебоксары.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для расчета стоимости аренды земельных участков, являлись:

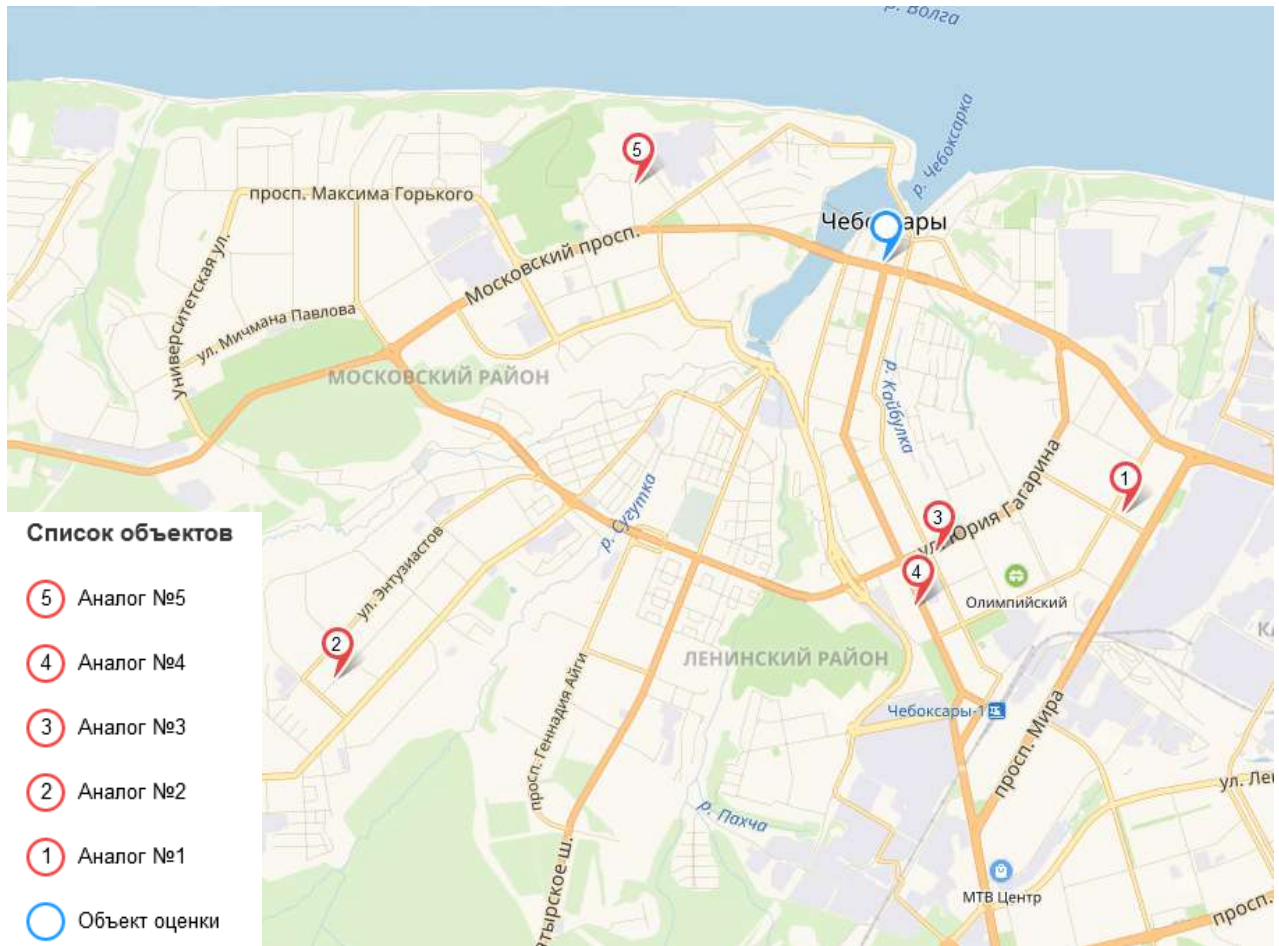
- Местоположение – Чувашская республика, г. Чебоксары.
- Назначение земельных участков – коммерческое использование.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 35. Описание объекта оценки (административно-торгового здания) и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июнь 2018	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чувашская Республика, Чебоксары, улица 50 лет Октября, 20А	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, Юго-Западный бул., 16	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Гагарина, д. 20	Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 40	Чувашская Республика, Чебоксары, улица Афанасьева, 8
Особенности местоположения (окружения)	Административный центр	Административный центр	Административный центр	Административный центр	Административный центр	Административный центр
Вид использования	МФК	Административное здание (МФК)	Универсальный торговый центр	Административное здание (МФК)	МФК	МФК
Тип объектов	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв.м	2 510,5	2 130,0	550,0	2 817,9	1 402,6	1 464,0
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	55 500 000	12 000 000	75 000 000	25 121 918	35 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	-	26 056	21 818	26 616	17 911	23 907
Учет НДС в цене предложения	-	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Источник информации	-	Domofond.ru	ЦИАН	Domofond.ru	ЦИАН	Beboss.ru
Интернет-сайт	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhu-cheboksary-252487679	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/195510514/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhu-cheboksary-1261036291	https://cheboksary.cian.ru/sale/commercial/151231832/	https://www.beboss.ru/kn/cheb/2829146
Контактный телефон	-	+7 987 676-26-06	+7 927 667-02-07	+7 987 847-31-11	+7 499 788-17-31	-

Карта 6. Расположение объекта оценки (административно-торгового здания) и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

На карте выше, объект оценки выделен синим цветом а объекты-аналоги – красным, с номером соответствующим их номеру по порядку.

Таблица 36. Фотографии аналогов и объекта оценки (административно-торговое здание).



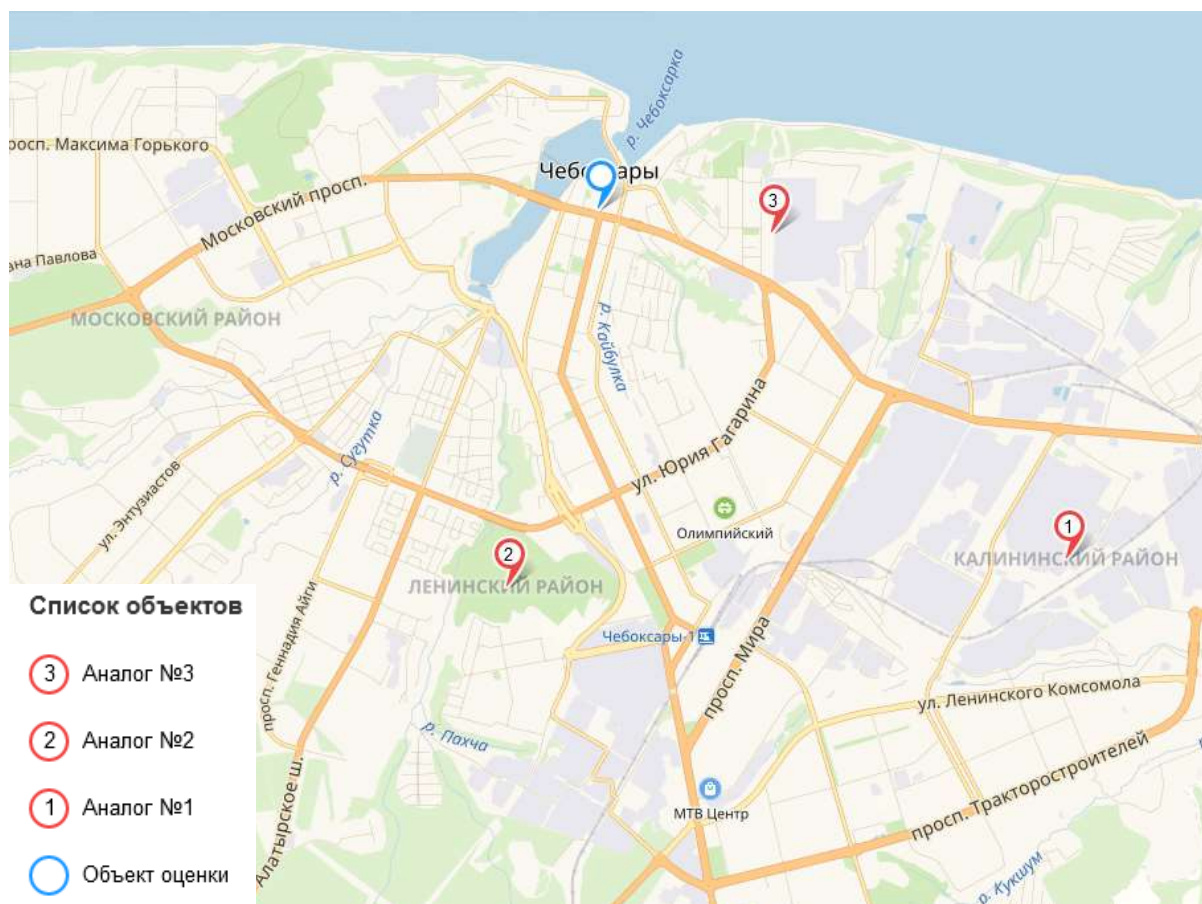
Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		
Аналог №4		



Таблица 37. Описание объекта оценки (прав аренды земельных участков) и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Июнь 2018	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Вид передаваемых имущественных прав	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	Чувашская Республика, Чебоксары, район Калининский, Калининский район	Чувашская Республика, Чебоксары, Ленинский район	Чебоксары, Чувашская Республика, улица Текстильщиков, 8
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	15,08	26,60	60,00	26,00
Вид использования (зонирование)	Для объектов общественно-делового значения	Коммерческое назначение	Коммерческое назначение	Коммерческое назначение
Коммуникации	Отсутствуют (условно)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	6 517 000	12 500 000	6 500 000
Источник информации	–	Авито	Авито	BeBoss
Интернет-сайт	–	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelye_uchastki/uchastok_26.6_sot._promnaznacheniya_1053539139	https://www.avito.ru/cheboksary/zemelye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_1294650211	https://www.domofond.ru/uchastokzempli-na-prodazhu-cheboksary-259653295
Контактный телефон	–	+7 (987) 123-01-15	+7 903 476-48-70	+7 927 856-85-60

Карта 7. Расположение объекта оценки (прав аренды земельных участков) и аналогов.



На карте выше, объект оценки выделен синим цветом а объекты-аналоги – красным, с номером соответствующим их номеру по порядку.

17.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения административно-торговых зданий

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на НДС

Данная поправка отражает тот факт, что цены предложений в объявлениях о продаже могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов цены предложений по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Корректировка на НДС вводится по следующей формуле: $-0,85 \times \frac{0,2}{1,2} = -14,2\%$, где 0,85 – доля стоимости улучшений в стоимости ЕОН согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»⁹.

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен 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.

Корректировка была определена на основании СРК-2018 под ред. Яскевича Е.Е., 2018 г. Среднее значение корректировки на уторгование для продажи объектов офисной недвижимости составляет **11,08%**.

Таблица 38. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1826-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, данная корректировка не применяется.

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была введена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. и Интернет-ресурсу «Statrielt»¹⁰ в 2 этапа: на местоположение относительно районов города и первой линии крупных улиц и автомагистралей. Итоговая корректировка принимается равной максимальной промежуточной.

Таблица 39. Типовые зоны в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятия (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 40. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Район города	II	III	III	III	III	III
Коэффициент корректировки	0,87	0,80	0,82	0,80	0,80	0,80
Промежуточный размер корректировки №1	-	8,7%	6,1%	8,7%	8,7%	8,7%
Относительно крупных улиц	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Промежуточный размер корректировки №2	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Размер корректировки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1800-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

7. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Объект оценки является многофункциональным административным зданием. Объект-аналог №2 является стандартным торговым зданием.

Корректировка была введена согласно Интернет-ресурсу «Statrielt»¹¹.

Размер корректировки для аналога №2 составил: $\left(\frac{2,21}{2,12} - 1\right) \times 0,5 = 2,1\%$.

Таблица 41. Значение корректирующих коэффициентов на назначение.

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,02	1,18	1,09
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер , асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,14	0,35	0,24
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,21	0,56	0,37
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,79	1,01	0,89
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,07	1,40	1,22
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,98	1,39	1,17
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,64	2,90	2,21
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	0,88	1,56	1,19
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,02	1,57	1,27
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,62	2,52	2,03
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,73	1,13	0,91
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,22	1,88	1,52
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,65	1,00	0,81
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,57	2,78	2,12
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брэндов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,67	2,95	2,25

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1797-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-04-2019-goda>

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
	коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования			
17	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,75	3,10	2,36
18	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,16	3,83	2,92
19	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,75	3,11	2,37
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,30	2,07	1,65
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,06	1,68	1,34
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	1,75	3,10	2,36

8. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку все объекты являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не требуется.

9. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на общую площадь необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 м², как правило, снижается. Наиболее достоверно изменение удельной стоимости в зависимости от изменения площади описывается регрессионными уравнениями логарифмического типа.

Корректировка была определена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г. по формуле:

$$K_{пл} = \left(\frac{Y_0}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

Y_a – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_0 – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Коэффициент корректировки рассчитывается по следующей формуле:

$$Y = 1,7906 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,124}$$

Таблица 42. Расчет корректировки на площадь.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	2 510,5	2 130,0	550,0	2 817,9	1 402,6	1 464,0
Коэффициент корректировки	0,6783	0,6923	0,8188	0,6687	0,7291	0,7252
Размер корректировки	-	-2,0%	-17,2%	1,4%	-7,0%	-6,5%

10. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, корректировка не требуется.

11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Объект оценки имеет конструктивную систему 1. Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»¹².

Таблица 43. Поправки на класс конструктивной системы.

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	1,00	1,07	1,03
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легковесные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,05	1,17	1,10
4	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,68	0,97	0,81
5	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,38	0,67	0,51

Все объекты-аналоги также имеют сопоставимую конструктивную систему. Корректировка не вводилась.

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1807-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

17.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков

Оценщиком были проанализированы следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен 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.

Корректировка была определена на основании данных Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада¹³.

Значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков составила **-20%**.

Таблица 44. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

Сегменты	Скидка на торг (прибыль недвижимого имущества, вторичный рынок), %								Среднее значение интервала	
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				СРБНАЧ	МЕДИАНА
	МИН	МАКС	СРБНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРБНАЧ	МЕДИАНА	СРБНАЧ	МЕДИАНА
Квартиры	0	5	3	2	5	15	8	8	5	5
Квартиры элитные	0	5	3	2	5	30	12	10	8	7
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	2	5	5	5	10	50	19	15	12	10
Земельные участки (зона ЖД)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зона Д)	5	10	7	6	15	40	23	20	15	13
Земельные участки (зона ПД)	3	10	8	9	12	40	24	25	16	15
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	5	20	11	10	20	50	35	33	23	20
Жилые дома с земельными участками	2	10	5	5	5	30	19	18	12	13
Садовые дома с земельными участками	2	10	5	5	4	30	18	18	12	11
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЭ	5	10	7	5	10	30	21	20	14	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЭ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	10	40	20	18	13	13
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	15	8	5	10	40	22	20	15	14
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЭ	5	15	9	10	10	30	21	20	15	14
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЭ	5	15	9	10	10	40	23	20	16	16
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	3	10	6	5	8	40	20	18	13	13
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	3	15	7	5	10	40	22	20	14	13
Складская недвижимость (класс А, В), ОСЭ, комплексы	5	10	8	8	15	30	22	20	15	13
Складская недвижимость (класс С, прочее), ОСЭ, комплексы	5	15	9	10	15	40	26	25	17	19
Складская недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	5	10	7	5	10	40	21	18	14	13
Складская недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	5	15	8	8	10	40	22	20	15	15
Производственно - складская недвижимость, ОСЭ, комплексы	5	10	9	10	15	40	26	25	17	18
Производственно - складская недвижимость, встроенные помещения	5	10	9	10	10	40	24	23	16	16

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

¹³ https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_65814_1.pdf

Поскольку условия финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов одинаковы, корректировка не требуется.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Объекты оценки на праве аренды. Все объекты-аналоги продаются с правом собственности. Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»¹⁴.

Таблица 45. Значения корректировки на переход от права собственности к праву аренды.

№	Земельный участок (категории, разрешённого использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населённых пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,76	0,89	0,83
2	Земли населённых пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,96	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населённых пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,65	0,89	0,77
5	Для других целей	0,48	0,96	0,72

Поскольку изначально договор аренды был заключен на малый срок, и в результате заключения доп. соглашения земельные участки отданы в аренду на неопределенный срок, размер корректировки составляет **-40%**.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку ограничения (обременения), существенно влияющие на стоимость объектов, отсутствуют, данная корректировка не применяется.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1828-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была введена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициенты капитализации», 2017 г.

Таблица 46. Типовые зоны в пределах города.

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятия (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 47. Расчет корректировки на местоположение.

Описание	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район города	II	IV	IV	III
Коэффициент корректировки	0,85	0,78	0,78	0,80
Размер корректировки	-	9,0%	9,0%	6,3%

7. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка была определена согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициенты капитализации», 2017 г. по формуле:

$$K_{пл} = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

Y_a – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_0 – коэффициент корректировки, учитывающий зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Коэффициент корректировки рассчитывается по формуле:

$$Y = 1,9287 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,095}$$

Таблица 48. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сот	15,08	26,60	60,00	26,00
Коэффициент корректировки	0,96	0,91	0,84	0,91
Корректировка на площадь, %	-	5,5%	14,3%	5,5%

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Объект оценки и все аналоги являются землями, предназначенные для общественно-деловой застройки. Корректировка не требуется.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

В рамках данного расчета оцениваемые земельные участки оцениваются как условно свободные с коммуникациями по границе, так как коммуникации подключаются при возведении зданий. В виду этого корректировка не вводится.

10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

17.6. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического.

Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 49. Расчет справедливой стоимости административно-торгового здания.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	55 500 000	12 000 000	75 000 000	25 121 918	35 000 000
-	Общая площадь, кв. м	2 130,00	550,00	2 817,90	1 402,60	1 464,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 056	21 818	26 616	17 911	23 907
1	Корректировка на НДС	-14,2%	-14,2%	-14,2%	-14,2%	-14,2%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	22 356	18 720	22 837	15 368	20 512
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-11,08%	-11,08%	-11,08%	-11,08%	-11,08%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	19 879	16 646	20 307	13 665	18 239
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	19 879	16 646	20 307	13 665	18 239
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	19 879	16 646	20 307	13 665	18 239
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	19 879	16 646	20 307	13 665	18 239
6	Корректировка на местоположение и окружение	8,7%	6,1%	8,7%	8,7%	8,7%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	21 608	17 661	22 074	14 854	19 826
7	Корректировка на вид использования	0,0%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	21 608	18 032	22 074	14 854	19 826
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	21 608	18 032	22 074	14 854	19 826
9	Корректировка на площадь	-2,0%	-17,2%	1,4%	-7,0%	-6,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	21 176	14 930	22 383	13 814	18 537
10	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	21 176	14 930	22 383	13 814	18 537
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	21 176	14 930	22 383	13 814	18 537
-	Коэффициент вариации, %					21%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	5	4	4	4
-	Удельный вес аналога, %	20,833%	16,667%	20,833%	20,833%	20,833%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м здания, руб.					18 303
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					2 510,50
-	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.					45 949 682

Таблица 50. Расчет справедливой стоимости права аренды земельных участков.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	6 517 000	12 500 000	6 500 000
-	Площадь участка, сот.	26,60	60,00	26,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	245 000	208 333	250 000
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>196 000</i>	<i>166 666</i>	<i>200 000</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>196 000</i>	<i>166 666</i>	<i>200 000</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>196 000</i>	<i>166 666</i>	<i>200 000</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	-40,0%	-40,0%	-40,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>117 600</i>	<i>100 000</i>	<i>120 000</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>117 600</i>	<i>100 000</i>	<i>120 000</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	9,0%	9,0%	6,3%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>128 184</i>	<i>109 000</i>	<i>127 560</i>
7	Корректировка на площадь	5,5%	14,3%	5,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>135 234</i>	<i>124 587</i>	<i>134 576</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>135 234</i>	<i>124 587</i>	<i>134 576</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>135 234</i>	<i>124 587</i>	<i>134 576</i>
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	135 234	124 587	134 576
-	Коэффициент вариации, %	5%		
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	4
-	Удельный вес аналога, %	33,333%	33,333%	33,333%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.	131 464		
-	Площадь земельных участков, соток	15,08		
-	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	1 982 477		
-	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	1 680 065		

Таким образом справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 30 апреля 2019 г.:

- *единого объекта недвижимости (здания и права аренды земельных участков) – 45 949 682 руб. без учета НДС;*
- *права аренды земельных участков - 1 680 065 руб. без учета НДС.*

18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

18.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки, обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 51. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none">• Ограниченность и неоднородность выборки аналогов;• Неполнота описания аналогов в доступных источниках;• Скидка на торг;• Корректировки.
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none">• Прогноз арендных ставок;• Коэффициент загрузки;• Операционные затраты;• Текущая доходность.
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none">• Затраты на строительство;• Цены на материалы;• Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют

заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

С точки зрения примененных подходов к оценке объекты оценки разделены на две группы:

1. Объекты, в оценке которых был применен только один подход (право аренды земельных участков).

В соответствии с Задаaniem на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

2. Объекты, в оценке которых были применены 2 подхода (единый объект недвижимости).

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2017 г.

Таблица 52. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта		Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы недвижимости	
Тип рынка		Активный рынок	
Степень неопределенности результатов оценки, %		15,5	18,5
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		27 007 291	31 860 502
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	22 821 161	25 966 309
	максимум	31 193 421	37 754 695

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

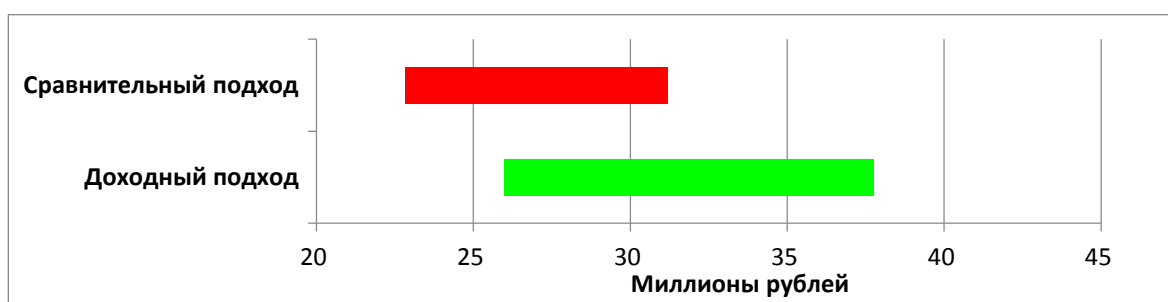
18.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

18.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
4. Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 53. Расчет итоговой рыночной стоимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Подход применялся	Да	Да	Нет
Промежуточные результаты оценки, руб.	53 575 540	45 949 682	-
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	0
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	0
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	0
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	0
Итого суммы баллов	20	20	0
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	49 762 611		

Справедливая стоимость каждого объекта оценки определяется пропорционально балансовой стоимости каждого объекта оценки.

Стоимость оцениваемых здания принимается за вычетом стоимости права аренды земельных участков, расположенных под ним.

Таблица 54. Расчет итоговой справедливой стоимости каждого объекта оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	21:01:020101:1105	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	2 510,5	48 082 546,00	9 616 509,20	57 699 055,20
2	21:01:020101:0094	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	Российская Федерация, Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3	1 308,0	1 447 295,95	289 459,19	1 736 755,14
3	21:01:020101:0095	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"	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, д.3	200,0	232 769,05	46 553,81	279 322,86
-	Итого		-	-	49 762 611,00	9 952 522,20	59 715 133,20

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, бульвар Купца Ефремова, д.3 по состоянию на 30 апреля 2019 г. составляет 49 762 611 (Сорок девять миллионов семьсот шестьдесят две тысячи шестьсот одиннадцать) рублей без учета НДС.

19. Приложения

19.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Внешний вид здания



Подвал



1 этаж



2 этаж



3 этаж



19.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Сравнительный подход (земельные участки)

Участок 26.6 сот. (промназначения) - 255 000 ₽

№ 1655539133, размещение 18 апреля в 14:30

Добавить в избранное Добавить заметку

8 987 123-01-15

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ИЗБИ
Частное лицо
На Avito с июля 2016
Завершено 2 объявления

Адрес
Чувашская Республика, Чебоксары, Калининский район

Участок под коммерцией в Новгороде!

Площадь: 26.6 сот

Адрес: Чувашская Республика, Чебоксары, Калининский район
Скрыть карту

продам земельный участок, хорошее место, 245 т.р за сотку
Асфальт вдоль участка, Маршосадское шоссе, рядом АЗС Ирбис, авторынок, Зверест, Мегастрой, Магпо.
энергостанция, кабельный монтаж, дорожный, лапсарский, керамзитовый, базовый, кожаный, альпегешев, мира, автозаправочный, сельской, машиностроителей, мэра. Хорошее место для бизнес, производство, офиса, рядом остановка, возможен СБМЕН ТОРГ 255000РУБ ЗА 1 СОТКУ.

Щенки Тибетского мастифа
Щенки тибетского мастифа выведены только из чистокровного тибетского мастифа.


Диски для шин низкого давления
Диски для любых шин низкого давления Камерные и бескамерные Болотца.

← → ↻ 🏠 https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnyye_uchastki/uchastok 98% ** 🌟 🔍 Поиск

Участок 60 сот. (промназначения) = 12 500 000 ₽

№ 129488211, размещен 5 апреля в 11:02 📍 2128 (14)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)







📞 8 903 476-48-70

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Польза
Активно
На Avito с июля 2013
Завершено 2 объявления


2 объявление пользователем

Контактное лицо
Польза
Адрес
Чувашская Республика, Чебоксары, Ленинский район




Площадь: 60 сот

Адрес: Чувашская Республика, Чебоксары, Ленинский район
[Скрыть карту](#)




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



Коммерческая недвижимость в Москве


[Подробнее о продаже...](#)



Квартиры в Чехии

Доступные цены на квартиры. Парковка, интернет

[Интересно >](#)



Дома в Испании у моря. Большой выбор

350 000 Р
 В ипотеку за 3 017 Р/б.мес.

Земли промназначения, 26 соток
 Чувашская Республика, улица Текстильщиков,
 в. Калининской, Чебоксары, Чувашия

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем +79270648160

Земли промназначения, 26 соток

Продать участок промышленного назначения площадью 34 х 78 м (2652 кв.м), кадастровый номер: 21-01-020202-429 (часть участка на территории Волжской текстильной компании (ОБЕ), принадлежащей ООО «Чуваштексткокабель». Цена - 350 тыс. рублей за 1 сотку. Электроосвещение, вода, канализация, центральное отопление на границах участка. Звездного мира «Олимпик» через проезжую часть. Асфальт до участка. Звонить по телефону в рабочие часы с 8:00 до 17:00

Сравнительный подход (единые объекты недвижимости)

55 500 000 РУБ.
 В ипотеку за 450 029 Р/б.мес.

Коммерческая недвижимость на продажу
 Чувашская Республика, Чебоксары, улица 50 лет Октября, 20А,
 Калининский, Чебоксары, Чувашия
 Калининский

Связаться с владельцем +887 676-26-06

Коммерческая недвижимость, 2130 м²

Продать 3-х этажное, отдельно стоящее здание торговый дом «Арабат» по ул. 50 лет Октября 20А. Каждый этаж по 500 кв.м., подвал 500 кв.м., на 4 этаже административные площади 120 кв.м., 1 линия, все подъездные пути, парковка, связь газоснабжения, лифт. Земельный участок на котором расположено здание 26 соток, находится в собственности. Полностью сделан ремонт, на данный момент площадь сдается в аренду, при желании можно оставить прежних арендаторов, или "завести" самим. Возможен торг, варианты обмена.

Здание, 550 м²
 Чувашская респ., Чебоксары, р-н Московский, Юго-Западный бул., 16 На карте

12 000 000 Р


21 819 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Имя: Дамир Ризалти
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Бил 5 объектов

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

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН, и получите от нас подарок

Написать сообщение



6 фото

Площадь: 550 м² Этажность: 1 этаж

Магазин - отдельно стоящее здание с участком в г. Чебоксары, Юго-западный район продаж. Общая площадь 550 м² (1-ый этаж - 281 м², пристрой - 65 м², подвал - 204 м²), земельный участок 643 м², оборудование. Все в собственности у юр. лица. Необходимые коммуникации подключены. Помещения соответствуют санитарным и пожарным нормам. Есть парковка. Экспертиза конструкторов здания подтвердила возможность строительства 2-го и 3-го этажей на существующем фундаменте. Торг

75 000 000 Р Коммерческая недвижимость, 2817.9 м²
 Выплата за 548 533 775 мес.

Выбрать ипотечную программу

Получить похожие объявления


Орен Контракт
 Размещает объявления: 6 лет 5 мес.
 Открыл первые объявления на площадке: 50
 Всего за 3 месяца: 60

+79879473911

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления




1 из 6

Связаться с владельцем Показать номер

Коммерческая недвижимость, 2817.9 м²

Продается Здание АБК, каменное, нежилое 5 -этажный, общая площадь 2 817,9 кв.м., инв. №547, лит. А, №. Платеж аренды земельного участка из земель населенных пунктов, общей площадью 2302 кв.м. с кадастровым №21:01.020502:79
 Адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Гагарина, д. 20
 Данное имущество реализуется по Федеральному закону "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 № 127-ФЗ




Здание, 1 402,6 м²
 Чувашская респ., Чебоксары, р-н Ленинский, просп. Ленина, 40. На карте

В избранное | Помолиться

БАНК ЗЕНИТ
 Ипотека от 238 274 руб/мес
 Оставить заявку

25 121 918 Р
 17 911 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

ID 12458270
+7 499 788-17-31
 Помолиться, скачать, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после сделки
 Написать сообщение



2 фото

Площадь	Этажность	Год постройки
1 402,6 м ²	3 этажа	1958

Чебоксары, пр. Ленина, 40. Продаются часть здания (площадь продаваемой части 1301,7 кв.м, этажи 1,2,3,подвал), помещение на втором этаже (100,9 кв.м), доля (49/100) земельного участка общей площадью 2844 кв.м. Объекты расположены в Ленинском районе в центре города Чебоксары на первой линии проспекта Ленина, транспортная доступность хорошая. В окружении объектов находятся несколько зданий социального назначения и жилой застройки. Плотность застройки высокая, район характеризуется высококачественной административной и жилой инфраструктурой. Земельный участок вокруг здания заасфальтирован, без существенных дефектов. Часть здания и помещения расположены в здании 1958 года постройки, фундамент бутовый ленточный, стены и перегородки кирпичные, перекрытия сборные железобетонные плиты, кровля мягкая. Отделка внутренних помещений выполнена в 2006 году, находится



LLC Strategiya Rosta (RUC) | https://www.biboss.ru/in/cheb/2829146

БИБОСС | + Объявление | VIP

Продажа помещения свободного назначения, 1464 м², улица Афанасьева 8

Площадь: 1464 м²
 Цена продажи: 35 000 000 руб.
 Цена: 23 908 руб./м²

улица Афанасьева, 8, Чебоксары, Россия

Контактные данные
 +7 (902) 52X-XX-XX
 Показать телефон

Описание объекта
 Продам здание с арендаторами. Состоит из производства и офисов. Общая площадь здания 1464,8 м2; Площади Земли 2006 м2;

Детский сад

**19.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и
правоподтверждающих документов, документов технической
инвентаризации, других документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики объекта
оценки**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

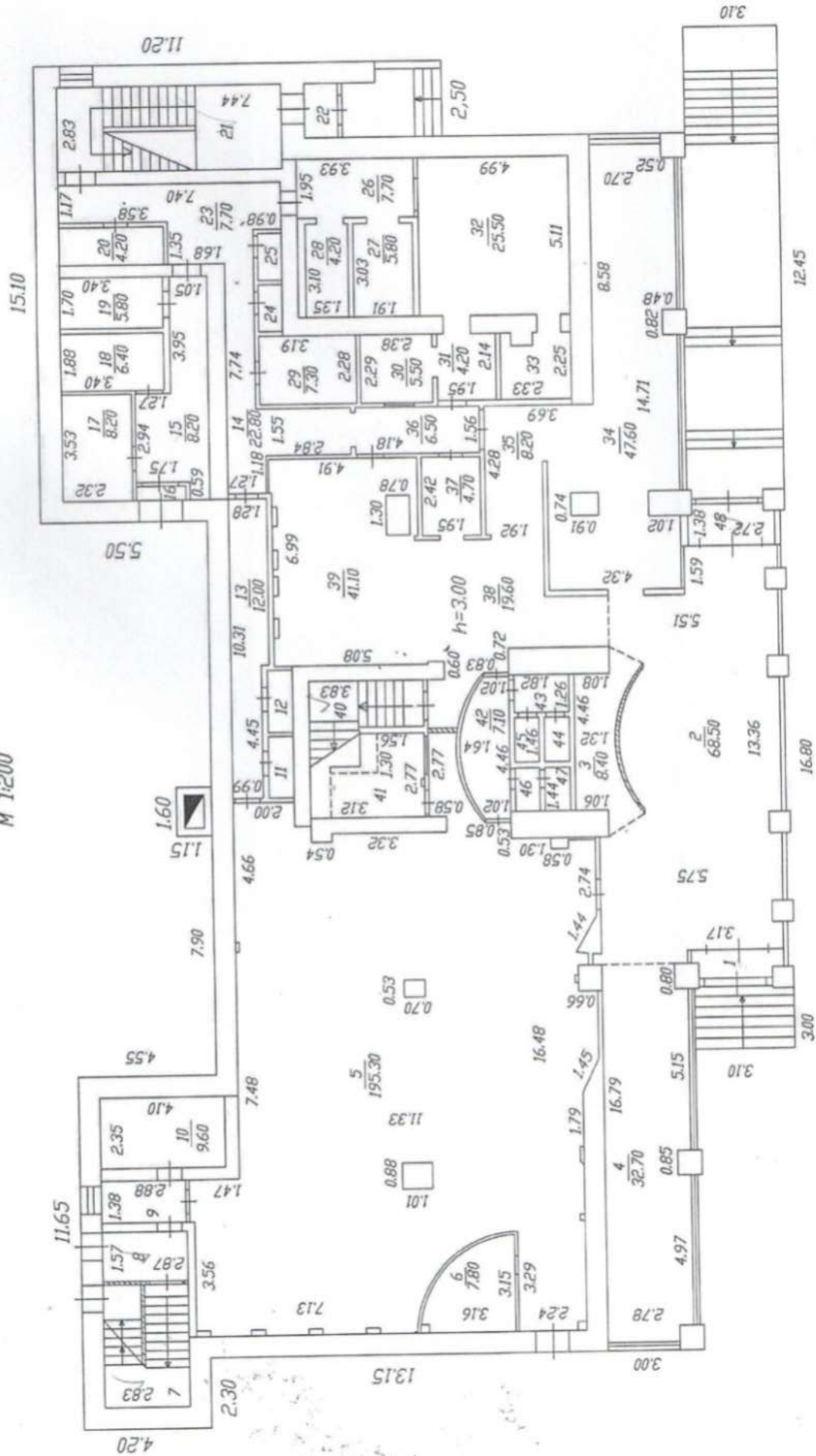
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июля 2016 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/002/2016-7872/2

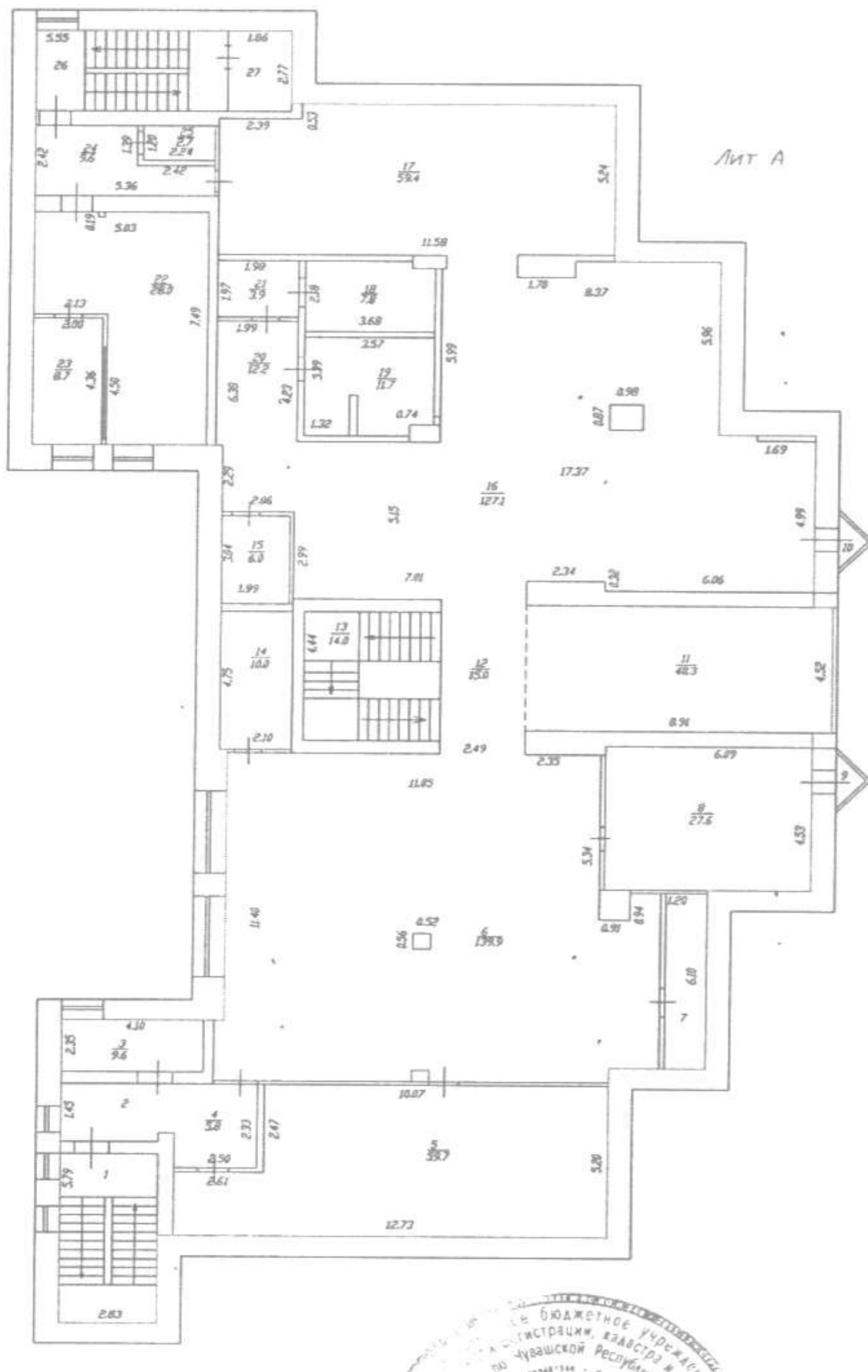
Государственный регистратор



Михайлова М. С.

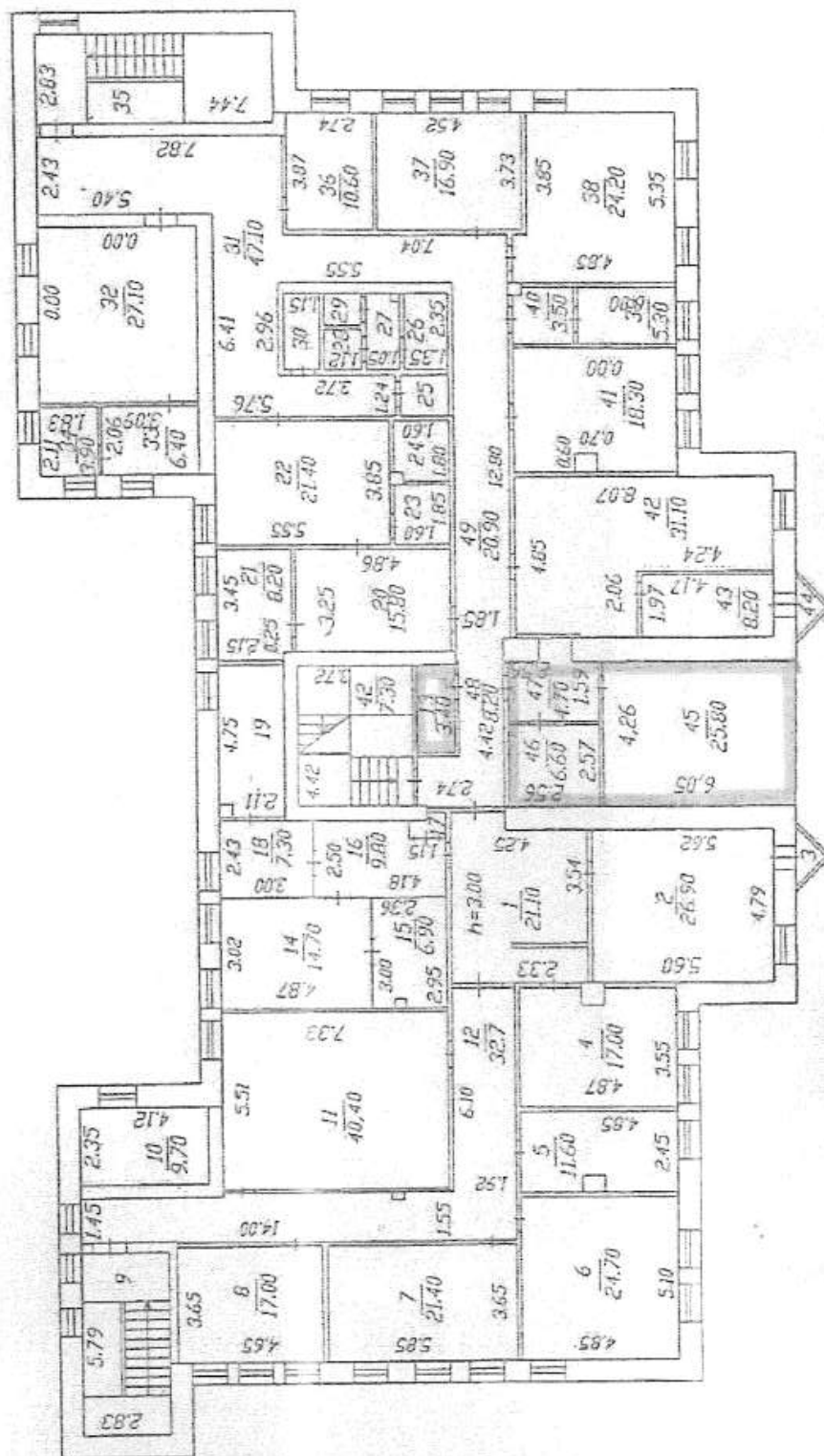
План I этажа литеры А
бульвар князя Ефремова, 3
М 1:200





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

План III этажа литеры А
бульвар князя Ереклево,3
М 1:200



завершить

ДОГОВОР № 288/548-1
аренды земельного участка

г. Чебоксары

« 17 » ноября 2011

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

Арендатор:

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

в лице **директора Денисова Дмитрия Александровича**
(должность, Ф.И.О. руководителя предприятия)

действующего на основании **Устава ООО "Вэрба"**
(Устав, положение, доверенности)

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 условиями настоящего Договора;

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

- своевременно вносить арендную плату за пользование землей;

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

6-2-5-1-004

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 соглашению 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
Горкоммуншества

М.П.

Арендатор
Директор
ООО «Вэрба»

Юридический адрес
ИНН:

г.Чебоксары, бульвар купца Ефремова, 3
0411081704



(Handwritten signature)
(подпись)

К.М.Кошкков

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

(Handwritten signature)
(подпись)

Д.А. Денисов
(Ф.И.О.)

Приложение к договору аренды
земельного участка
№ : 288/5118-Л
от 17.11.2011 г.

Расчет размера арендной платы на 2012 год.

1. Арендатор: ООО «Вэрба»
2. ИНН: 0411081704
3. Местонахождение земельного участка: Г. ЧЕБОКСАРЫ, Б. КУПЦА ЕФРЕМОВА, 3
4. Целевое назначение земельного участка: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка"

5.* Расчет арендной платы на 2012 год

- 5.1. Квартал - 02 01 01
- 5.2. Кадастровая стоимость арендуемого земельного участка за 1 кв.м. (7/3.) (К кад.ст.) - 8593.76 руб.
- 5.3. Коэффициент от кадастровой стоимости земельного участка, равный ставке земельного налога, утвержденный решением Чебоксарского городского собрания депутатов, в % (K1) - 1.400
- 5.4. Коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка (K2) - 2.000
- 5.5. Коэффициент, корректирующий доходность местных бюджетов (K3) - 0.3500
- 5.6. Площадь земельного участка (S) - 1508.00 кв.м
- 5.7. Годовой размер арендной платы арендуемого земельного участка (A): $(A = K \text{ кад.ст.} * K1 * K2 * K3 * S)$, руб. - 127003.76
6. Размер арендной платы в расчете на 1 день (B) - 347.00
($B = A/n$, где n-количество дней в году)
7. Арендная плата за период с **01.01.2012 г. по 31.12.2012** (C): в сумме **127003.76 руб.** ($C = B * N$, где N-количество дней пользования земельным участком в 2012 году подлежит уплате в следующие сроки:

№	Месяц	Количество дней	Сумма оплаты	Срок оплаты
1	Январь	31	10757.00	10.01.2012
2	Февраль	29	10064.76	10.02.2012
3	Март	31	10757.00	10.03.2012
4	Апрель	30	10410.00	10.04.2012
5	Май	31	10757.00	10.05.2012
6	Июнь	30	10410.00	10.06.2012
7	Июль	31	10757.00	10.07.2012
8	Август	31	10757.00	10.08.2012
9	Сентябрь	30	10410.00	10.09.2012
10	Октябрь	31	10757.00	10.10.2012
11	Ноябрь	30	10410.00	10.11.2012
12	Декабрь	31	10757.00	10.12.2012

* Расчет арендной платы произведен в соответствии с постановлением главы администрации г.Чебоксары от 23.12.2009 N:293

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской Республике – Чувашии

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской Республике – Чувашии

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/01/16-313985

1	Кадастровый номер:	21:01:020101:94	2	Лист №	1	3	Всего листов:	11
4	Номер кадастрового квартала:	21:01:020101						
5	Предыдущие номера:	21:01:020101:13	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	07.11.2007			
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 21:01:020101:1105, 21:01:000000:54396							
9	Адрес (описание местоположения): Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Куша Ефремова, дом 3							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: Для эксплуатации здания "Чувашскобанк"							
12	Площадь: 1308 +/- 12 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 9693588 руб.							
Сведения о правах:								
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ				
	Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование	Собственность, № Статия 214 ГК РФ от 29.05.2012	—	—				
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
Дополнительные сведения:								
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —							
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —							
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 21:01:020101:13							
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —							
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные							
19	Сведения о кадастровых инженерах: —							

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, печать)

М.П.

(подпись)

И.Н. Александрова
(подпись, печать)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

08 сентября 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 2	3	Всего листов: 11
4 План (чертеж, схема) земельного участка					

5 Масштаб

Заместитель директора - главный технолог
М.П.

И.Н. Александрова

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/01/16-313985

1		2		3		4		
Кадастровый номер: 21:01:020101:94		Лист № 3		Всего листов: 11				
Сведения о частях земельного участка и обременениях								
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части					
1	2	3	4					
1	2	796	Иные ограничения (обременения) прав					
2	3	107	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Особый режим использования земли. Охранная зона электрокабеля. Распоряжение администрации г. Чебоксары № 3521-р от 16.10.2007					
3	4	246	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Особый режим использования земли. Охранная зона газопровода. Распоряжение администрации г. Чебоксары № 3521-р от 16.10.2007					
4	5	51	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Особый режим использования земли. Охранная зона теплотрассы. Распоряжение администрации г. Чебоксары № 3521-р от 16.10.2007					
4	5	6	106	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны согласно Постановлению правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, Границы охранной зоны объекта электросетевого хозяйства - кабельной линии электропередачи КЛ-6 кВ от н/ст «Стрелка» до РП-3, зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 21.01.2.104, КАРТА (ПЛАН) xml-файл № 21/01/14-5831 от 26.11.2014				
	6	7	79	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно постановлению Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0.4кВ от ТП-46 до Чувашинобанка, зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 21.01.2.387, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", № 160 от 24.02.2009				
	7	8	94	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно постановлению Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0.4кВ от РП-3 до ТП-517, зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 21.01.2.607, Землеустроительное дело № 01.07.2016				
	8	9	48	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение хозяйственной и иной деятельности согласно постановлению правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей", Охранная зона производственно-технологического комплекса (ПТК) "Газораспределительные сети и сооружения от газораспределительных станций АГРС-АКБ-160 и АГРС-4 г. Чебоксары Чувашской Республики", зона с особыми условиями использования территорий, 21.00.2.153, Карта (план) № 21/01/16-6966 от 29.07.2016				
9	—	весь	Аренда (в том числе, субаренда) Обществом с ограниченной ответственностью "МегаПром"					

 Заместитель директора - главный специалист
(подпись, печать)

М.П.

 И.Н. Александрова
(подпись, печать)
https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 4	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.94/2		
5	Масштаб: —				

 Заместитель директора - главный технолог
(подпись, инициалы)

 М.П.

 И.Н. Александрова
(подпись, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№80 сентябрь 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 5	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.94/3		

5 Масштаб: —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, печать)

М.П.

И.Н. Александрова
(подпись, печать)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№80 сентябрь 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 6	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.94/4		

5 Место: _____

Заместитель директора - главный технолог <small>(подпись, инициалы)</small>	М.П. <small>(подпись)</small>	И.Н. Александрова <small>(подпись, фамилия)</small>
--	----------------------------------	--

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:04	2	Лист № 7	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21:01:020101:94/5		

5 Масштаб: —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, печать)

М.П.

И.Н. Александрова
(подпись, печать)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 8	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.94/6		

5 Масштаб: _____

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, печать)

М.П. _____

И.Н. Александрова
(подпись, печать)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/301/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 9	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.947		
5	Масштаб: —				

Заместитель директора - главный технолог (подпись, печать) _____ М.П. _____ (подпись) _____ И.Н. Александрова (подпись, печать) _____

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№88 сентябрь 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 10	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.04/8		

21.01.0201.04/8

5 Масштаб: _____

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, печать)

М.П. _____

И.Н. Александрова
(подпись, печать)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/001/16-313985

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-04	2	Лист № 11	3	Всего листов: 11
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.94.9		

21.01.020101.94.9

5 Масштаб: —

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, печать)

М.П.

И.Н. Александрова
(подпись, печать)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике – Чувашия»

(полное наименование государственного учреждения)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/301/16-313979

1	Кадастровый номер:	21-01-020101-95	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	21-01-020101				
5	Предыдущие номера:	21-01-020101-13	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.11.2007		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 21-01-020101-1105, 21-01-006000-54/96					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание "Чувашсбербанка". Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на восток.					
10	Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н Ленинский, б-р Куша Ефремова, дом 3					
11	Категория земель: Земли населенных пунктов					
12	Разрешенное использование: Для эксплуатации здания "Чувашсбербанка"					
13	Площадь: 200 +/- кв. м					
14	Кадастровая стоимость: 1481294 руб.					
Сведения о правах:						
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование	Собственность, № Слптя 214 ГК РФ от 29.05.2012	—	—		
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 21-01-020101-13					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Заместитель директора - главный технолог
(подпись, печать)

М.П.

Н.Н. Александрова
(подпись, печать)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№89 сентябрь 2016г. № 21/301/16-313979

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-95	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4 План (чертеж, схема) земельного участка:					
5	Масштаб: —				

_____ Заместитель директора - главный технолог (подпись, печать) М.П. _____ (подпись) _____ И.Н. Александрова (подпись, печать)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" сентября 2016г. № 21/01/16-313979

1	Кадастровый номер: 21:01:020101:95	2	Лист № 3	3	Всего листов 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	2	144	Новые ограничения (обременения) прав		
4	2	68	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", Постановление Кабинета Министров Чувашской Республики №147 от 07.05.2014г. об утверждении границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального (республиканского) значения "Дом жасной, 1930 г." режима использования земель и градостроительного регламента в границах данной зоны, Охранная зона объекта культурного наследия регионального (республиканского) значения "Дом жасной, 1930 г.", зона с особыми условиями использования территорий, № -, 21.01.2.77, КАРТА (ПЛАН) архива № 21/001/14-3468 от 18.07.2014		
			3	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "МегаПром"
Заместитель директора - главный технолог (подпись, печать)		М.П.	Н.Н. Александрова (подпись, печать)		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№88 сентябрь 2016г. № 21/301/16-313979

1	Кадастровый номер: 21-01-020101-95	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.95/2		
5	Масштаб: —				

Заместитель директора - главный технолог (подпись, печать) _____ М.П. _____ (подпись) _____ И.Н. Александрова (подпись, печать) _____

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

КП4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА


№80 сентябрь 2016г. № 21/301/16-313979

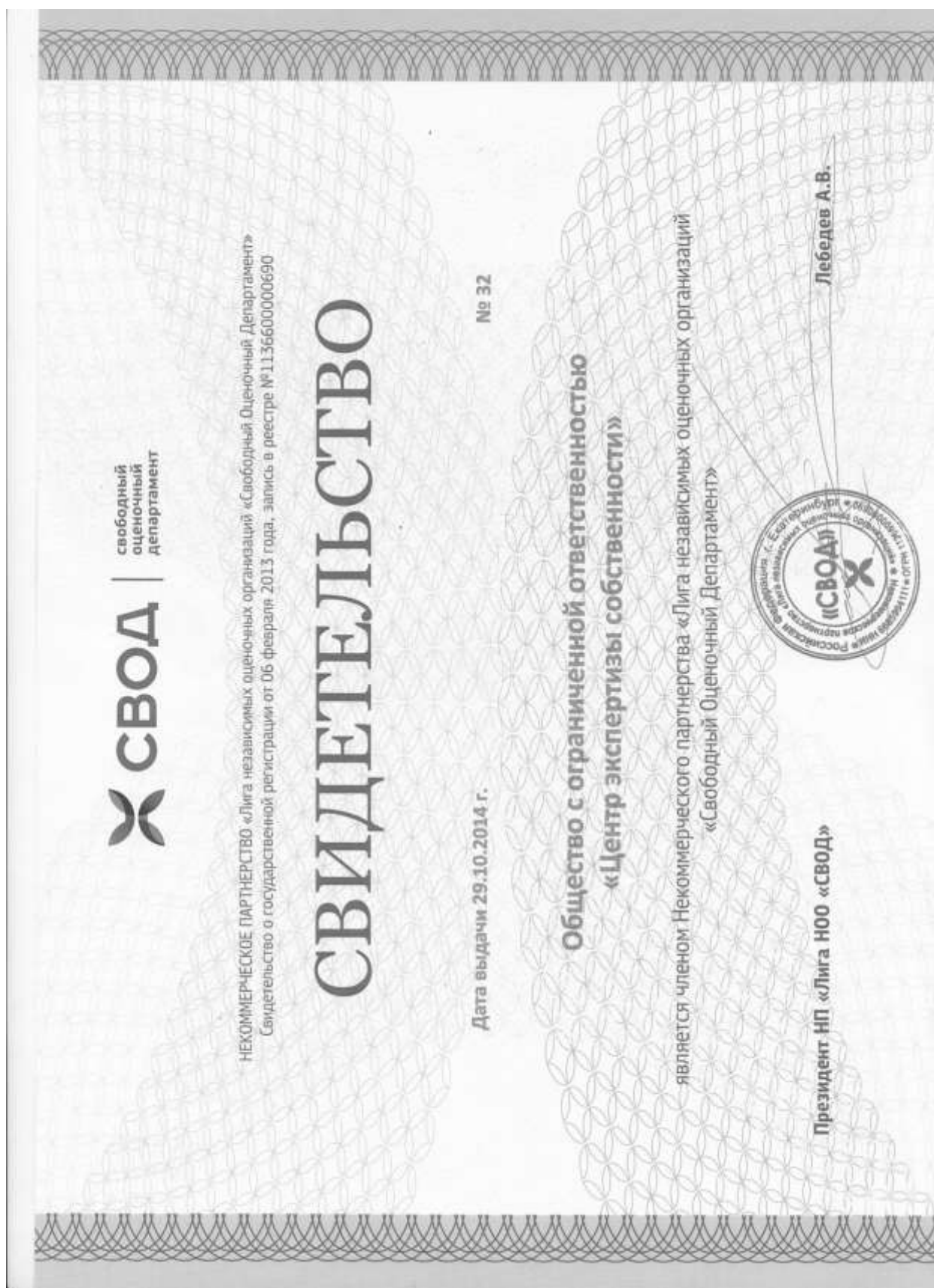
1	Кадастровый номер: 21-01-020101-95	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 21.01.020101.95/3		
5	Масштаб: —				

_____ Заместитель директора - главный технолог (подпись, печать) М.П. _____ (подпись) _____ И.Н. Александрова (подпись, печать)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r... 08.09.2016

19.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

		Форма №	Р 5 7 0 0 1
Федеральная налоговая служба			
СВИДЕТЕЛЬСТВО			
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года			
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года			
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)			
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)			
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)			
зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата (наименование регистрирующего органа)			
23	марта	1998	№ 001.304.982
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>	
за основным государственным регистрационным номером		1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5	
Дата внесения записи		09	2002
		<small>(дата)</small>	<small>(год)</small>
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (наименование регистрирующего органа)			
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве		 Р. Н. Кулагина <small>(подпись, ФИО)</small>	
		МП	
		серия 77 №015862742	



ПОЛИС № 022-073-002817/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002817/18 от 05.10.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2018 г. по «31» октября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Центр экспертизы собственности»
Генеральный директор на основании Устава



(Стрижак Е.Ю.)



**ПОЛИС N 180005 – 035 – 000185
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Страхователь: Ковалева Елена Васильевна
 Адрес: г. Москва, Врачебный проезд, д13, корп.1, кв. 46
 Паспорт РФ 46 13 315158
 Выдан: 15.01.2014 г. ОУФМС России по Московской области по Шаховском Муниципальному району

Диплом о профессиональной переподготовке ИП №984601
 Дата выдачи: 09 июля 2008 г.
 Выдан: НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
300 000,00	1 140,00

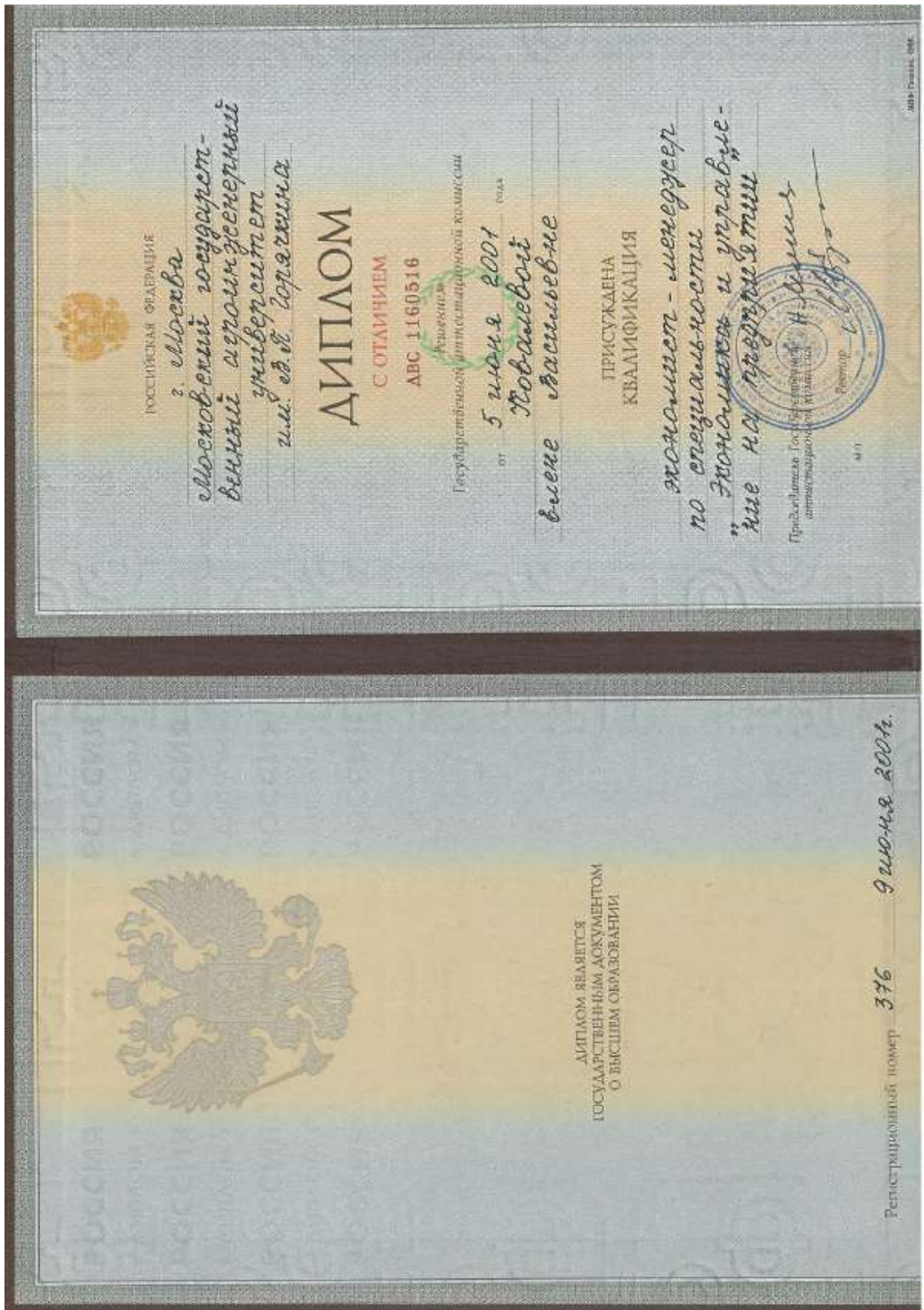
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков N 180005 – 035 – 000185 от 02 ноября 2018 г.

Настоящий Полис действует с «14» января 2019 г. по «13» января 2020 г.

<p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p>  _____ /Е.В.Ковалева/	<p align="center">СТРАХОВЩИК:</p> <p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02132500/7-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30; 406-408</p> <p align="right">_____/О.А.Аракелова/</p> <p>М.П. Полис оформлен в _____</p>
---	---

Дата выдачи полиса: «02» ноября 2018 г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 984601

Настоящий диплом выдан Ковалевой
Елене Васильевне
в том, что он(а) с 10 декабря 2017 по 08 июля 2018 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
"Московская финансово-правовая академия"
по программе профессиональной переподготовки
"Счета компании "предприятия
(бизнес)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 08 июля 2018
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ковалевой
Елены Васильевны
на ведение профессией Счетовод в сфере Счетов
Счетовод (соответствие специальности) Счетовод (бизнеса)

Город Москва

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0445

Мин. Образ. 196

