



ОТЧЕТ №2396-1/0616

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости – здания
«Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, общей площадью 2 510,5
кв.м и двух земельных участков, расположенных по адресу:
Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3**

Заказчик:

ООО «УК МДМ»

Исполнитель:

ООО «ЛЛ-Консалт»

Дата проведения оценки:

25 мая 2016 г.

Дата составления отчета:

31 мая 2016г.

Москва-2016

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Договор №138 от 25 мая 2016г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК МДМ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов недвижимости – здания «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, общей площадью 2 510,5 кв.м и двух земельных участков, расположенных по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3.

Предполагаемое использование результатов оценки: Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества при его внесении в состав 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 29.07.1998г. №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.

Рыночная стоимость объектов недвижимости – здания «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, общей площадью 2 510,5 кв.м и двух земельных участков, расположенных по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3, по состоянию на 25 мая 2016 г. без НДС составила:

104 000 000 (Сто четыре миллиона) рублей

Рыночная стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №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,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П.Ю.

Оценщик I категории

Лошков В.В.

Дата составления отчета

31 мая 2016г.

Таблица 1. Рыночная стоимость каждого объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1)	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	21-21/001-21/001/026/2015-2900/2 от 21.12.2015г.	2 510,50	96 000 000
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 17.11.2011г.	1 308,00	7 000 000
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 17.11.2011г.	200,00	1 000 000
-	Итого:	-	-	-	104 000 000

Оценщик I категории

Лошков В.В.

Дата составления отчета

31 мая 2016г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	8
3.1 Сведения о заказчике оценки _____	8
3.2 Сведения об оценщике _____	8
3.3 Сведения об ООО «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	10
3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	10
4. Основные факты и выводы _____	11
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	12
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	13
7. Применяемые стандарты оценки _____	14
8. Общие понятия и определения _____	14
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	18
10. Инспекция объекта оценки _____	18
10.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
10.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	20
10.3 Осмотр объекта оценки _____	20
11. Описание объекта оценки _____	21
11.1 Имущественные права _____	21
11.2 Обременения, связанные с объектом оценки _____	22
11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	22
11.4 Износ, устаревания объекта оценки _____	25
11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки _____	25
11.6 Балансовая стоимость объекта оценки _____	26
11.7 Местоположение объекта оценки _____	27
12. Определение наиболее эффективного использования. _____	31
13. Анализ рынка _____	32
13.1 Макроэкономический обзор. _____	32
13.2 Анализ рынка торговой недвижимости г. Чебоксары _____	35
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	38
14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости _____	38
14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода _____	38
14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода _____	40
14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода _____	41
14.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	44
15. Доходный подход _____	45
15.1 Описание методики оценки _____	45
15.2 Расчет чистого операционного дохода _____	46
15.3 Расчет коэффициента капитализации _____	54
15.4 Расчет рыночной стоимости по доходному подходу _____	55
16. Сравнительный подход _____	56
16.1 Описание методики оценки _____	56
16.2 Выбор единиц сравнения _____	56
16.3 Выбор объектов-аналогов _____	56
16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения _____	60
16.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу _____	63
17. Определение стоимости прав на земельные участки как незастроенные _____	65

18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	72
18.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	72
18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	74
18.3 Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки	75
19. Приложения	77
19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки	77
19.2 Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	82
19.3 Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	89
19.4 Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	99

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	31 мая 2016г.
Порядковый номер отчета	2396-1/0616

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки: объекты недвижимости – здание «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, общей площадью 2 510,5 кв.м и два земельных участка, расположенные по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Собственником объектов оценки является ООО «МегаПром» (ОГРН 1157746056885 от 27.01.2015 г.)
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки: Аренда
4).	Цель оценки: Определение рыночной стоимости
5).	Предполагаемое использование результата оценки: Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества при его внесении в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
6).	Вид стоимости: Рыночная стоимость
7).	Дата оценки: 25 мая 2016 г.
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:

- 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.
- 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.
- 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.
- Оценщик считает, что договоры аренды на земельные участки (кадастровые номера: 21:01:020101:95 и 21:01:020101:94) будут переоформлены на нового собственника (ООО «МегаПром» ОГРН 1157746056885 от 27.01.2015 г.) недвижимого имущества расположенных на данных земельных участках.
- Оценка проводится без учета обременения объекта оценки.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

Отсутствуют

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания МДМ» (ООО «УК МДМ»)
Дата государственной регистрации	08.02.2003 г.
ОГРН	1037843036285
Место нахождения	115172, г.Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
ИНН	7825443207
КПП	770501001

3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БВС0179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003г. • Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии: <ul style="list-style-type: none"> – от 15.01.2008г., рег. №0739-08; – от 08.10.2010г., рег. №1340; – от 15.08.2013г., рег. №2018.
Категория / сертификация	<ul style="list-style-type: none"> • Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). • Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости. • Сертифицированный DAkkS специалист по оценке недвижимости II уровня.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2003г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-2035/16 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Лошков Владислав Валерьевич. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 11.04.2016г. по 10.04.2017г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», рег. №003430 от 04 февраля 2008г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №б/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»
---	------------------

3.3 Сведения об ООО «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Государственная регистрация	Свидетельство №002.091.747, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 22.05.2002г.
ОГРН	1037739546866
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)380-05-61, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование гражданской ответственности	
Полис страхования ответственности оценщика	№ ГО-ОЦ-887/14
Страховщик	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 01.01.2015г. по 31.12.2018г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010г.

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	Договор на оказание услуг по оценке №138 от 25 мая 2016г.
Заказчик	ООО «УК МДМ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

объекты недвижимости – здание «Чувашсоцбанка», назначение: нежилое, общей площадью 2 510,5 кв.м и два земельных участка, расположенные по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3.

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

Затратный подход	не применялся (обоснованный отказ)
Доходный подход без НДС	104 164 400 руб.
Сравнительный подход без НДС	103 288 554 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость без НДС	104 000 000 (Сто четыре миллиона) 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 ответственность 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.
- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей 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 ответственность 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 ответственность 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.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

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 29.07.1998г. №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.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Лошков В.В.

7. 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 оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010).

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.

8. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной 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.

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

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 для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

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.

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

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

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

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

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

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

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

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.

9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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.

10. Инспекция объекта оценки

10.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения

При проведении оценки объекта оценки были использованы следующие данные:

1. Нормативные акты:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральные стандарты оценки;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003г. №102-р;
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, Одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.);

2. Методические, справочные издания:

- Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под ред. Джозефа К. Эккерта – М.: Российское общество оценщиков, 1997;
- Оценка доходной недвижимости: Учебник для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001;

- Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров, В.Д. Арdziнов – М.: Стройинформиздат, 2012;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.

3. Сведения в российских и зарубежных средствах массовой информации:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №17)/ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015. – 52 с.
- Информационно-аналитический бюллетень “RWAY” №247 октябрь 2015 г.;
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2014г. Том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода».
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2014г. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

4. Интернет-сайты:

- Компания BLACKWOOD - blackwood.ru;
- Компания NAI Becar - naibecar.com;
- Компания Knight Frank - knightfrank.com;
- Компания CBRE - cbre.ru;
- Информационный портал - zdanie.info;
- Портал недвижимости - AFY.ru;
- Портал недвижимости – CIAN.ru
- Интернет версия «Недвижимость&Цены» - realty.dmir.ru;
- Портал недвижимости - arendator.ru;
- Портал объявлений – avito.ru

5. Документы, предоставленные Заказчиком:

Приведены в разделе №11.2 Настоящего отчета.

Точные источники информации для каждого конкретного случая указаны в тех частях текста Настоящего отчета, где они используются.

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

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

Данные документы приведены в Приложении №3 Настоящего отчета.

Прочие документы. Данные документы хранятся в архиве ООО «ЛЛ-Консалт» и могут быть предоставлены по требованию Заказчика:

4. Справка о балансовой стоимости;
5. Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.12.2015г. на земельные участки.

10.3 Осмотр объекта оценки

Оценщиком был проведен осмотр объекта оценки. Фотографии, сделанные в результате проведенного осмотра, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

11. Описание объекта оценки

11.1 Имущественные права

Объект оценки - Здание «Чувашсоцбанка», расположенный по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3, находится в собственности ООО «УК МДМ».

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МегаПром» (ООО «МегаПром»)
Дата государственной регистрации	27.01.2015 г.
ОГРН	1157746056885
Место нахождения	101000, г. Москва, переулок Архангельский д.9 оф.6
ИНН	7701076018
КПП	770101001

Для подтверждения права собственности на объекты оценки, Заказчиком были предоставлены свидетельства о государственной регистрации права.

Таблица 3. Реквизиты свидетельств о государственной регистрации права собственности.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1)	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	21-21/001-21/001/026/2015-2900/2 от 21.12.2015г.	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 17.11.2011г.	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 17.11.2011г.	200,00

11.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Объект оценки имеет обременение – аренда. Договор долгосрочной аренды был оформлен на предыдущего собственника объекта оценки и на ООО «МегаПром» не переоформлялся.

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

11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки представляет собой нежилое четырехэтажное здание с подвалом общей площадью 2 510,5 кв. м и два земельных участка, расположенные по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 4. Сведения об объекте оценки

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1)	Свидетельство о государственной регистрации права 21-21/001-21/001/026/2015-2900/2 от 21.12.2015г.. (далее – свидетельство).
Кадастровый (или условный) номер	21:01:020101:1105	Свидетельство
Адрес (местонахождение)	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	Свидетельство
Основные характеристики		
Год постройки здания	1992	Сведения, предоставленные Заказчиком
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Свидетельство
Количество этажей в здании	3 этажа + подвал	Визуальный осмотр
Тип планировки	кабинетно-коридорная и зальная	Технический паспорт на здание
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Сведения, предоставленные Заказчиком
Кадастровая стоимость, руб.	17 724 983,57	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв.м.	2 510,5	Свидетельство
Площадь застройки здания, кв.м.	н/д	-
Высота этажа, м	3 м	Сведения, предоставленные Заказчиком
Строительный объем здания, куб. м.	11 194	Сведения, предоставленные Заказчиком
Распределение общей площади по этажам, кв.м.	н/д	-

Показатель	Значение	Источник информации
Распределение общей площади по типам, кв.м.	Административно-торговые	Сведения, предоставленные заказчиком, визуальный осмотр
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Кирпичные	Сведения, предоставленные Заказчиком.
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	
Отделка	Стандартная отделка, хорошее состояние, ремонта не требует	

Перепланировки

Данные о перепланировках отсутствуют.

Транспортная доступность

Хорошая транспортная доступность, объект расположен в центральной части города недалеко от центральных улиц (ул. композитора Воробьева и ул. Карла Маркса).

Сегмент рынка недвижимости

Оцениваемые объекты недвижимости относятся к торгово-офисным помещениям.

Сведения о земельном участке

Таблица 5. 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, г. Чебоксары, бул. 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	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Сведения о земельном участке

Таблица 6. 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	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Территория и парковка

Таблица 7. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Осмотр объекта оценки
Наличие ограждения территории	Нет	Осмотр объекта оценки
Наличие охраны	Нет	Осмотр объекта оценки
Парковка	Наземная на выделенной территории	Осмотр объекта оценки

Фотографии объекта оценки

Таблица 8. Фотографии объектов.

Внешний вид



Внутренние помещения



Более подробно фотографии представлены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

11.4 Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния.

Здание находится в хорошем состоянии. Внутренняя отделка помещений стандартная.

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ объекта оценки может быть определен на уровне 0%-20%.

Таблица 9. 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
<p><i>Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html</i></p>		

2. Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

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

11.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость определялась согласно Справке о балансовой стоимости активов предприятия на 29.02.2016г., предоставленной Заказчиком.

Таблица 10. Балансовая стоимость объекта оценки.

Адрес местонахождения	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость первоначальная, руб.	Балансовая стоимость на 29.02.2016
Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1) Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.	2 510,50	61 508 000,00	51 822 517,67
Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1)	1 308,00	110 200,00	111 543,51
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094.	200,00	16 800,00	35 029,39

11.7 Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки расположен в Ленинском районе в центральной части г. Чебоксары по адресу: Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3.

Характеристики местоположения

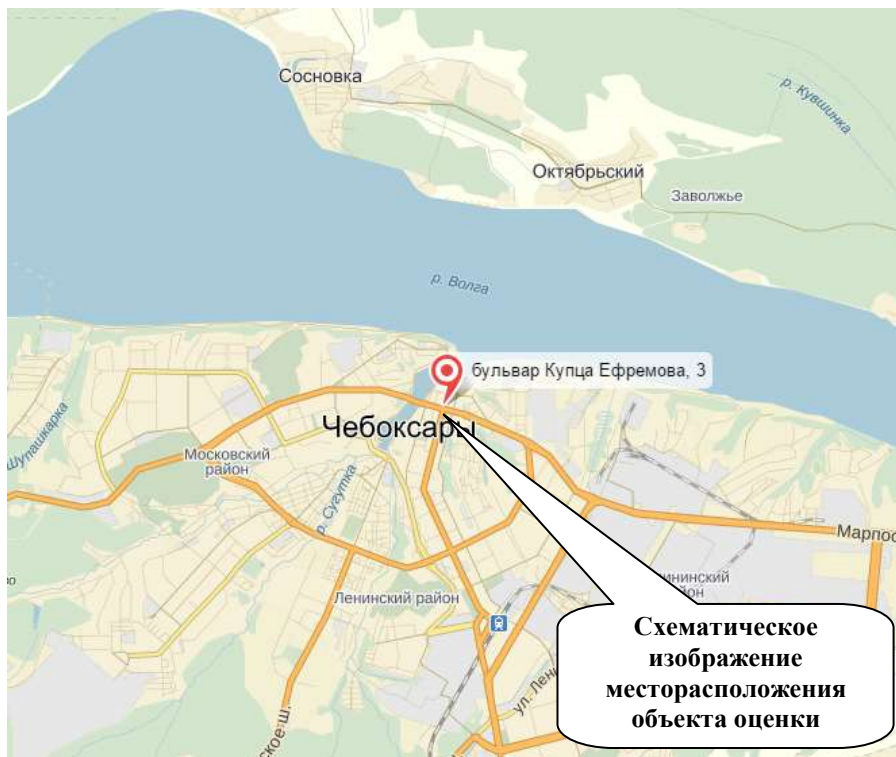
Таблица 11. Основные характеристики местоположения.

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

Источник: данные Заказчика, Яндекс-карты.

Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объектов Оценки на карте (мелкий масштаб).



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объектов Оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объектов Оценки на карте (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Описание г. Чебоксары

Чебоксары — город в России, столица Чувашской Республики, её административный, научный, промышленный и культурный центр. Население — 480 124 чел. (2016)

Чебоксары имеют город-спутник Новочебоксарск, вместе с которым формируют полицентрическую агломерацию с численностью населения более 680 тыс. чел. 2 марта 2008 года был проведён референдум по объединению городов Чебоксары и Новочебоксарск в один городской округ, но большинство новочебоксарцев проголосовало против объединения, в результате вопрос был отложен

В состав Чебоксар входят три административных района: Калининский, Ленинский, Московский и одно территориальное управление Заволжье.

Чебоксары наделён статусом городского округа. В городской округ включены населённые пункты: посёлки Новые Лапсары, Сосновка, посёлок Северный, деревня Чандрово.

Город Чебоксары расположен на Приволжской возвышенности на правом берегу реки Волга, ныне Чебоксарского водохранилища. Общая протяжённость границ города составляет 83,3 км, из них по суходольной части — 67,0 км, по набережной Волги — 16,3 км. Площадь города, вместе с заволжской частью, составляет — 233 км². Земли водного фонда составляют 15,7 % площади муниципального образования, а земли лесного фонда составляют 24,8 % от общей площади города.

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

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

В городе действует более 80 строительных организаций.

Город Чебоксары поддерживает торгово-экономические отношения с 57 странами мира (данные на конец 2004 года). Наиболее крупными участниками внешнеэкономической деятельности являются Чебоксарский приборостроительный завод, Чебоксарский агрегатный завод, Чебоксарский завод промышленных тракторов, Волжская текстильная компания, Чебоксарская кондитерская фабрика.

Экономико-географическое положение города характеризуется наличием автомагистралей «Нижний Новгород — Чебоксары — Ульяновск», а через плотину Чебоксарской ГЭС — на Казань и Йошкар-Олу. Через Чебоксары проходят две федеральные автомагистрали: М7 Волга и Р176 Вятка. Расстояние от Чебоксар до административных центров (столиц) соседних регионов городов: Йошкар-Ола — 100 км; Казань — 158 км; Нижний Новгород — 240 км; Ульяновск — 246 км. Расстояние до Москвы — 650 км. До железнодорожного центра Чувашии — Канаша — 80 км.

В пределах Чувашии Чебоксары имеют прочную связь со всеми административными районами республики благодаря развитой автодорожной сети. Практически 85 % грузооборота и пассажирооборота приходится на автомобильный транспорт.

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

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

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.

12. 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 как торгово-офисных помещений.

13. Анализ рынка

13.1 Макроэкономический обзор.

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам I квартала 2016 года» (www.economy.gov.ru).

Таблица 12. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2015 год			2016 год		
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению ⁶⁾	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

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

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Данные изменены за счет получения отчетных данных

5) Предварительные данные.

6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка Росстата.

8) Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция ежемесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

13.2 Анализ рынка торговой недвижимости г. Чебоксары

Источники информации

- Компания «PwC» – <http://www.pwc.ru/>

1. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1.1 Текущее предложение на рынке

По состоянию на конец 3 кв. 2015 г. общий объем наиболее качественных торговых помещений в действующих торговых центрах Чебоксар оценивался на уровне 215 тыс. кв. м арендопригодной площади. В течение анализируемого периода новых профессиональных торговых центров в городе введено не было.

Рынок торговой недвижимости Чебоксар представлен как современными торговыми центрами, так и малоформатными объектами. Крупнейшими торговыми центрами города являются ТРЦ МТВ Центр и ТРЦ Мега Молл торговой площадью 56 тыс. кв. м каждый.

Наибольшее количество торговых площадей в торговых центрах сосредоточено в Ленинском (42%) и Калининском (43%) районах.

В настоящее время на стадии строительства находится ТРЦ Евразия арендопригодной площадью 8,7 тыс. кв. м. Строительство объекта было заморожено. Возобновления строительства пока не ожидается. Существует проект реконструкции здания старой хлопчатобушачной фабрики под торговый центр. Разработкой концепции займется London Consulting & Management Company.

1.2 Структура предложения наиболее качественных торговых центров на начало анализируемого периода

Примеры основных современных торговых центров, действующих на начало 3 кв. 2015 г.

№ п/п	Наименование	Адрес	Админ. район города	Дата ввода	Класс ТЦ	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь, кв.м
1	ТРЦ МТВ-Центр	пр-т И. Яковлева, д. 4	Ленинский	2 кв. 2009	современный ТЦ	65 000	50 000
2	ТРЦ Мега Молл	ул. Калининна, д. 105	Калининский	1 кв. 2005	современный ТЦ	73 000	50 000
3	ТРЦ Баскэд	б-р Президентский, д. 20	Московский	3 кв. 2010	современный ТЦ	52 000	32 500
4	ТРЦ Мадагаскар	ул. Ленинского Комсомола, д. 21А	Ленинский	2 кв. 2012	современный ТЦ	40 000	20 000
5	ТЦ Гудзон	пр-д Машиностроителей, д. 1	Калининский	2 кв. 2009	современный ТЦ	30 000	21 000
6	ТЦ Шупшкар	пр. Тракторостроителей, 1/34	Калининский	н/д	современный ТЦ	21 600	15 120
7	ЦДМ	ул. К.Маркса, 47	Ленинский	н/д	современный ТЦ	11 000	8 330

Источник: анализ РИС

1.3 Планируемое предложение наиболее качественных торговых центров (ввод новых площадей) после анализируемого периода

Примеры современных торговых центров, планируемых к вводу на рынок после анализируемого периода в краткосрочной перспективе

№ п/п	Наименование	Адрес	Текущий статус проекта	Дата ввода	Класс ТЦ	Застройщик/собственник	Общая площадь, кв.м	Арендопригодная площадь, кв.м
1	ТРЦ The Block	пр-т 9-ой Пятилетки / ул. Хуызгал	проект	н/д	современный ТЦ	ADG Group	50 000	20 100
2	ТРЦ Евразия	Миррайон Волжский-3	заморожен	н/д	современный ТЦ	н/д	11 000	8 200
Итого:							61 000	34 300

Источник: анализ РИС

2. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ СПРОС

2.1 Основные стимуляторы спроса

Наименование	Примечание
Инвестиционная привлекательность региона	В инвестиционном рейтинге регионов России, подготовленном рейтинговым агентством Эксперт РА, Чувашская республика занимает рейтинг 38а, что означает повышенный инвестиционный потенциал при умеренных инвестиционных рисках.
Закатность населения, динамика населения	Уровень закятости и динамика населения влияют на инвестиционную привлекательность города. Рост инвестиционной обуславливает рост спроса на недвижимость. Уровень безработицы в регионе в 3 квартале 2015 г. был самым и составил 4,07%. Объем денежных доходов населения в январе-апреле 2015 г. снизился на 4% относительно аналогичного периода 2014 г.
Объем розничной торговли	По итогам за январь-октябрь 2015 г.объем розничной торговли в регионе снизился на 2,7% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Источник: анализ РИС

2.2 Источники спроса

В анализируемом периоде рост спроса на торговые помещения в городе со стороны арендаторов не наблюдался. В связи с нестабильной экономической ситуацией происходит сокращение посещаемости торговых центров, увеличение ротации арендаторов, рост уровня вакантности в современных торговых центрах, а также изменение потребительского спроса в сторону дисконт-центров. Многие международные операторы пересматривают свои стратегии развития, что приводит к сокращению количества представленных магазинов сети или выводу с российского рынка. Большая часть ритейлеров проявляет апатичность в отношении открытия новых магазинов. При этом интерес к торговому сегменту начинают проявлять другие ритейлеры, ранее не представленные на российском рынке. Особенностью анализируемого периода стало активное развитие продуктовой дистрибуции в связи с ростом их популярности у населения.

Основной спрос на качественную торговую недвижимость в городе формируют федеральные и международные торговые сети (Media Markt, Эконика, X5 Retail Group, Эльдorado, Спортмастер, Лента и др.). Интерес ритейлеров направлен к успешным торговым комплексам с эффективной концепцией и профессиональным пулом арендаторов.

Доля вакантных помещений в современных торговых центрах составляет около 2 - 6 %. Наиболее успешные торговые центры загружены практически на 100%.

Наименование	Примечание
Федеральные торговые операторы	Спрос формируется в основном за счет продуктовой универсальной застройки, работают магазины электроники и одежды. Средний размер арендуемых площадей 100-1500 кв.м.
Местные и региональные торговые операторы	Основной спрос на торговые площади формируют индивидуальные предприниматели с высокой платежеспособностью. Обычно интересны площади порядка 10-20 кв.м.

Источник: анализ РИС

3. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

3.1 Базовые ставки аренды

Наиболее вероятные диапазоны базовых арендных ставок для ТЦ, руб./кв.м в год без НДС и эксплуатационных расходов, по классам и типам арендаторов в 3 кв. 2015 г.

Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (без НДС, без ЭР)			
	Современные ТЦ		Боле-менее современные ТЦ*	
	Нижняя граница	Верхняя граница	Нижняя граница	Верхняя граница
Гипермаркет (площадь помещения 5 000 - 7 000 кв. м)	3 500	5 000	н/п	н/п
Якорный арендатор (1 500 - 5 000 кв. м):				
Продуктовый	5 600	8 300	3 100	4 600
Электроника и бытовая техника	5 500	8 100	н/п	н/п
Кинотеатр и развлечения	3 000	4 400	н/п	н/п
Мини-якорь (площадь помещения 250 - 1 500 кв. м)	5 900	8 800	4 500	6 700
Торговая галерея (площадь помещения 10 - 250 кв. м)	18 200	27 500	5 100	7 600
Средневзвешенная ставка по ТЦ **	9 400	14 200	н/п	н/п

Источник: анализ РиС

* Диапазон аренды ставок для якорных арендаторов в боле-менее современных торговых центрах приведен для формата "Супермаркет" (площадь не более 1 500 кв. м).

** Средневзвешенная ставка по ТЦ рассчитана исходя из типичного соотношения якорных арендаторов и торговой галереи в современных торговых центрах (см. Приложение 3).

Возмещаемые эксплуатационные расходы в современных ТЦ, руб./кв.м в год, по типам арендаторов в 3 кв. 2015 г.

Тип арендатора	Диапазон возмещаемых эксплуатационных расходов, руб./кв.м в год (без НДС)	
	Нижняя граница	Верхняя граница
Якорь	900	1 000
Мини-якорь	1 300	1 600
Торговая галерея	2 500	3 800
Средневзвешенные ЭР по ТЦ *	1 500	2 200

Источник: анализ РиС

Диапазон эксплуатационных расходов приведен в расчете на арендаторскую площадь.

* 1) Эксплуатационные расходы приведены без учета коммунальных расходов и налога на имущество.

2) Эксплуатационные расходы, как правило, возмещаются арендаторами. В отдельных случаях возмещаемые расходы могут быть выше фактически, при этом положительная разница приходится на частичное возмещение налогов. Тем не менее, для отдельных объектов возмещаемые и фактические операционные расходы могут отличаться в зависимости от эффективности управляющей компании и условий, прописываемых в договоре аренды.

3) Коммунальные платежи обычно возмещаются арендаторами исходя из фактически затрат.

** Средневзвешенный уровень эксплуатационных расходов по ТЦ рассчитан исходя из типичного соотношения якорных арендаторов и торговой галереи в современных торговых центрах (см. Приложение 3).

3.2 Цены продаж

Наиболее вероятные диапазоны цен продаж ТЦ, руб./кв.м общей площади, без НДС в 3 кв. 2015 г.

Тип помещения	Диапазон цен продаж, руб./кв.м общей площади (без НДС)	
	Нижняя граница	Верхняя граница
	Современные ТЦ (объект целиком)	37 900
Помещение в более-менее современных ТЦ	33 200	49 700

Источник: анализ РиС

3.3 Диапазоны скидок

Наиболее вероятные диапазоны скидок при заключении реальных сделок в 3 кв. 2015 г.

Вид сделки	Диапазон скидок, %	
	Нижняя граница	Верхняя граница
Аренда*	3%	5%
Продажа	5%	15%

Источник: анализ РиС

* Скидки, в основном, предоставляются в менее качественных объектах с невысокой заполняемостью и являются мерой стимулирования спроса. Скидки не предоставляются в торговых центрах с максимальной заполняемостью и профессиональной концепцией.

4. ИНВЕСТИЦИИ

4.1 Ключевые тенденции

Инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости снижается. Это связано с нестабильной экономической ситуацией: у инвесторов нет понимания прогнозов развития рынка. Негативное влияние на девелоперский бизнес оказали кризисные явления в экономике страны конца 2014 - начала 2015 г.

4.2 Ставки капитализации

Под ставкой капитализации Исполнитель понимает фактор, принимаемый во внимание сторонами сделок, в которых объекты приобретались с целью последующей сдачи их в аренду и инвестор (покупатель) определяет приемлемую цену, основываясь на понятии доходности, которую он может получить от владения объектом. Такой подход характерен при покупке сравнительно крупных объектов недвижимости, представляющих собой профессиональные генерирующие институционального качества денежные потоки объекты.

№ п/п	Класс объекта	Диапазон ставок капитализации, %	
		Нижняя граница	Верхняя граница
1	Современный ТЦ	13,75%	15,0%
2	Более-менее современный ТЦ	-	-

Источник: анализ РИС

Прогноз ставок капитализации

Критерии объектов	Диапазон текущих ставок капитализации, %	Прогноз диапазона ставок капитализации, %
1 - современные торговые центры с эффективной концепцией - расположение в густонаселенной зоне охвата, хороший доступ, достаточное количество парковочных мест - надежные международные якорные арендаторы с долгосрочными договорами аренды (7 лет и более)	13,75 - 15%	13,75 - 15%
2 - современные торговые центры с эффективной концепцией - густонаселенная зона охвата, хороший доступ, достаточное количество парковочных мест - сочетание надежных якорных арендаторов - международных и российских федеральных сетевых операторов со среднесрочными договорами аренды (5 лет и более)	13,75 - 15,5%	13,75 - 15,5%
3 - новый/реконструированный торговый центр с эффективной концепцией - расположение в достаточно густонаселенной зоне охвата - надежные якорные арендаторы - российские федеральные и/или региональные торговые операторы со среднесрочными договорами аренды (не менее 3-5 лет)	14,75 - 16%	14,75 - 16%

Источник: анализ РИС

5. ПРОГНОЗЫ РАЗВИТИЯ

5.1 Потенциал и общие перспективы развития рынка

Потенциал рынка торговой недвижимости оценивается как средний. Заполняемость действующих современных торговых центров высокая, крупные федеральные операторы расширяют свое присутствие в городе, что создает перспективы для дальнейшего развития торгового сегмента в городе.

В текущих рыночных условиях рынок инвестиционных проектов велки и выход на рынок новых проектов маловероятен. Сохранение нестабильной экономической ситуации продолжает оказывать давление на покупательскую активность, что в свою очередь влияет на активность арендаторов, уровень арендных ставок и заполняемость торговых центров. На рынке будет чувствовать себя более уверенно торговые сети, которые реализуют продукцию отечественных производителей.

В краткосрочной перспективе на рынке торговой недвижимости существенного роста уровня спроса не ожидается. Прогнозируется, что спрос останется на прежнем уровне, а для наиболее привлекательных объектов сохранится высокая показатели заполняемости арендной площади.

Согласно прогнозам аналитиков существенных изменений базовых ставок аренды в торговых центрах в течение года не ожидается.

5.2 Прогноз изменения экономических условий и ставок капитализации (до конца 3 кв. 2016 г.)

Показатель	Прогноз изменения показателя			
	Современные ТЦ		Более-менее современные ТЦ	
	мин.	макс.	мин.	макс.
Базовые ставки аренды	0%	5%	0%	5%
Эксплуатационные расходы	0%	5%	0%	5%
Цены продаж	0%	5%	0%	5%
Ставки капитализации	0%	0%	0%	0%

Источник: анализ РИС

14. 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

14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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 рынку 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.

14.1.2 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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 строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-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.

14.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в

отношении которых имеется информация о ценах.

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.

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

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

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.

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.

15. Доходный подход

15.1 Описание методики оценки

Доходный подход включает в себя три основных метода:

1. Метод прямой капитализации.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.
3. Метод капитализации по расчетным моделям.

В данном случае для оценки рыночной стоимости был применен метод прямой капитализации дохода. По методу прямой капитализации стоимость имущества определяется отношением чистого дохода от его использования к соответствующему коэффициенту капитализации.

Стоимость Объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{kap}}}, \text{ где}$$

V – стоимость Объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый Объектом оценки;

R_{kap} – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

1. Потенциального валового дохода.
2. Действительного (эффективного) валового дохода.
3. Операционных расходов и чистого операционного дохода.
4. Ставки капитализации.
5. Текущей стоимости Объекта недвижимости.

15.2 Расчет чистого операционного дохода

1. Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

При расчете рыночной стоимости доходным подходом Оценщиком была использована информация о среднерыночных ставках аренды помещений, сходных с оцениваемым объектом по типу и местоположению.

Копии распечатанных Интернет - страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему отчету.

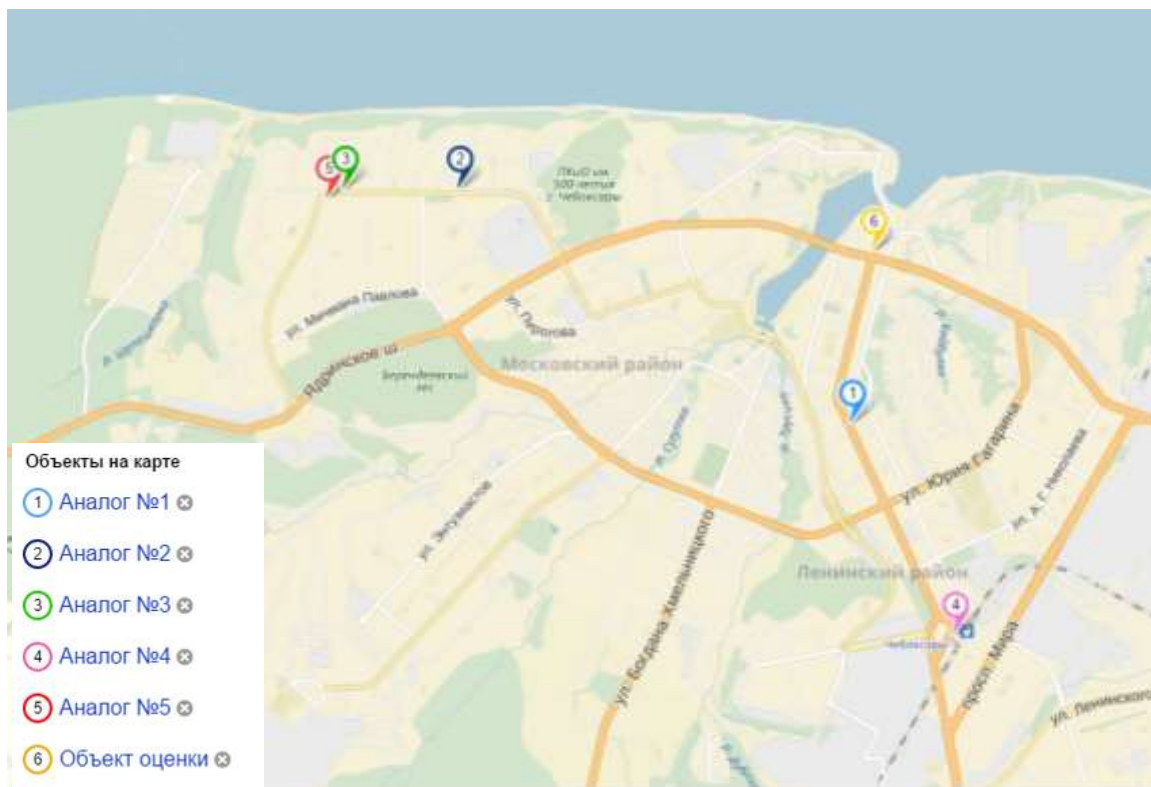
Итоговая рыночная арендная ставка определяется как средневзвешенная величина от скорректированных арендных ставок аналогов. Веса цен аналогов определяются экспертным путем исходя из степени схожести аналога и оцениваемого объекта.

1. Корректировка на сумму операционных расходов. Данная корректировка вносится (в случае необходимости) в размере среднего значения операционных расходов по соответствующему классу помещений. Аналоги и объект оценки характеризуются схожими условиями аренды, плательщиком операционных расходов является арендодатель, за исключением коммунальных платежей, плательщиком которых является арендатор.
2. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). Данная корректировка отражает тот факт, что при определении арендной ставки объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ставкой предложения и ставкой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.
Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРД №17'2015 величина корректировки на торг при аренде торговой недвижимости в средних городах составляет в среднем 6,9%. В рамках расчета величины арендной платы размер корректировки на уторговывания принималась данная величина.
3. Корректировка на дату предложения. Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного

объекта, а отражают общую тенденцию на рынке нежилых помещений. Поскольку аналоги были предложены к аренде в 1-м квартале 2016г., а датой проведения оценки является 25 мая 2016 г., данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на тип и назначение объекта. Все объекты и аналоги представляют собой нежилые помещения свободного (торгово-офисного) назначения. Корректировка не вводится.
5. Корректировка на площадь. Оцениваемый объект будет сдаваться по частям, площадь которых соответствует площадям подобранных объектов-аналогов, поэтому данная корректировка не применялась.
6. Корректировка на местоположение. Данная корректировка отражает тот факт, что ставки аренды коммерческих объектов изменяются в зависимости от их местоположения. Объект оценки и аналоги имеют различное положение: объект оценки расположен в основном туристическом районе центра города, аналог №1 расположен в центральной части города, аналог №4 расположен вблизи центральной части города на территории вокзала, а объекты-аналоги №№2, 3, 5 расположены на окраинных районах новой застройки. По данным, опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 3), страница 36, для торгово-офисной недвижимости отношение цены объекта, расположенного в культурном и историческом центре города, к цене такого же объекта, расположенного просто в центральной части города, в среднем составляет 0,87, а отношение цены объекта, расположенного в центре города, к цене такого же объекта, расположенного на окраине города, в среднем составляет 0,78. К аналогам №№2, 3, 5 вводится корректировка в размере $1/0,78 - 1 = 28\%$, а к аналогам №1 и №4 вводится корректировка $1/0,87 - 1 = 15\%$.

Рисунок 4. Расположение объекта оценки и аналогов на карте Чебоксар.



7. Корректировка на коммуникации. Поскольку объект оценки и подобранные аналоги характеризуются одинаковым набором коммуникаций, то данная корректировка не применялась.
8. Корректировка на наличие парковки. Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, с наличием парковки, более привлекательны для потенциальных арендаторов. Как отмечают эксперты в сфере коммерческой недвижимости, паркинг является обязательным элементом инфраструктуры коммерческой недвижимости. Паркинг является важнейшим инструментом логистики покупательских потоков, средством создания комфортных условий для клиентов и, как следствие, формирует лояльность покупателей-автомобилистов. Таким образом, для любого объекта недвижимости паркинг является жизненной необходимостью – ключевым элементом инфраструктуры, от характеристик которого в значительной степени зависит качество основных услуг, генерируемых объектом, а значит, и уровень его рыночной привлекательности, проявляющийся в размере арендных ставок. Данная корректировка не применялась, у объекта оценки и у аналогов парковка осуществляется на прилегающей территории перед фасадом здания.
9. Корректировка на техническое состояние. Состояние объекта оценки и объектов-аналогов совпадает: хорошее состояние, стандартная отделка, ремонт не требуется.
Корректировка не вводится.

Таблица 13. Расчет средневзвешенной арендной ставки для оцениваемых помещений.

Источник информации	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	База объявлений "Avito.ru"	
Ссылка на источник	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_250_m_508242180	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/v_otdelnom-stoyaschem_zdanii_170_m_na_1-om_etazhe_788537520	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100m2_340169861	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/na_vokzale_v_otdelnom_zdanii_160_m_ostanovkoj_s_vobodilos_788519077	Ссылка на сайт - https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/za_ostanovkoj_lebedeva_140_m_766107673	
Контактная информация	тел. + 7 (902) 287-34-34	тел. + 7 (903) 358-21-00	тел. + 7 (909) 973-38-50	тел. + 7 (903) 358-21-00	тел. + 7 (917) 655-24-15	
Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Арендная ставка с НДС до внесения корректировок, руб./кв.м. в год (эксплуатационные расходы платит арендодатель)	-	7 800	7 059	7 200	7 050	7 200
Плательщик операционных расходов	-	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0	0
Корректировка на уторговывание, %	-	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
Дата предложения	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Назначение объекта	Торгово-офисное	ПСН (банковское)	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Тип объекта	ОСЗ	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом	Помещение с отдельным входом
Корректировка на тип объекта, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв.м.	2 510,5	280,0	170,0	100,0	160,0	140,0
Корректировка на площадь, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Местоположение	г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	г. Чебоксары, проспект Ленина, д. 7	г. Чебоксары, ул Петра Ермолаева, д. 1Б	г. Чебоксары, Максима Горького пр-кт, 36/1	г. Чебоксары, ул. Привокзальная, д.1Д	г. Чебоксары, Максима Горького пр-кт, 51
Корректировка на местоположение, %	-	15%	28%	28%	15%	28%
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на коммуникации, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Наличие парковки	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории
Корректировка на наличие парковки	-	0%	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется
Корректировка на техническое состояние, %	-	0%	0%	0%	0%	0%
Итоговая процентная корректировка, %	-	8%	21%	21%	8%	21%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. год	-	8 427	8 563	8 734	7 617	8 734
Количество корректировок	-	2	2	2	2	2
Удельный вес аналога, %	-	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Коэффициент вариации, %	-	-	-	-	-	4%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений, руб./кв.м. год						8 415
Средневзвешенная арендная ставка для помещений без учета НДС 18%, руб./кв.м. год						7 131

Таблица 14. Фотографии объекта оценки и аналогов.

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

Аналог №4	
Аналог №5	

Таблица 15. Расчет потенциального валового дохода.

Наименование	Значение
Общая площадь помещения, кв.м.	2 510,5
Арендопригодная площадь, кв. м	2 510,5
Арендная ставка, руб./кв.м.	7 131
Потенциальный валовый доход, руб.	17 903 256

2. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых помещений и потерь при сборе арендной платы. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и потерь при сборе арендной платы и добавления прочих денежных поступлений от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Недозагрузка и потери при сборе определяются как процент от потенциального валового дохода. Уровень загрузки помещений определяется в зависимости от площади, назначения и местоположения объекта оценки. Чем больше размер объекта, и чем на менее ликвидном рынке он функционирует, тем больше потери от недозагрузки помещений. Объект оценки имеет очень хорошее расположение и средние размеры.

Потеря от недозагрузки, определенная по вышеизложенным факторам, принимается на уровне 2% - нижнее значение диапазона среднерыночных значений для г. Чебоксары по

данным анализа рынка (подробнее см. раздел Обзоры рынка Настоящего отчета).

Необходимость внесения в величину потенциального валового дохода поправки на потери при сборе арендной платы платежей обусловлена тем, что не вся установленная в договорах аренды арендная плата на практике может быть собрана арендодателем. Причиной недосбора платежей может являться нарушение договорных обязательств со стороны арендатора, вызванное нехваткой финансовых ресурсов либо его недобросовестностью. Недосбор платежей может быть также вызван недостаточной эффективной системой управления финансами на предприятии арендодателя. Размер данной поправки зависит от множества факторов и не может быть точно определен расчетным путем. Поправка на потери при сборе арендной платы определена в размере 0% от потенциального валового дохода, что связано, прежде всего с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды

Прочие доходы от использования объекта недвижимости включают оказание дополнительных услуг – парковочных стоянок, автомоек и т.п. Объект оценки не используется для оказания дополнительных услуг, поэтому прочие доходы не учитывались при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 16. Расчет действительного валового дохода.

Показатель	Значение, %	Значение, руб.
Потенциальный валовый доход	-	17 903 256
Потери от недозагрузки площадей	2,0%	358 065
Потери при сборе платежей	0,0%	0
Прочие доходы от объекта недвижимости	-	0
Действительный валовый доход	-	17 545 191

3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

Операционные расходы могут браться как в абсолютных цифрах, если известна их величина для оцениваемого объекта, либо нормироваться в процентах от действительного валового дохода, полной восстановительной стоимости или площади объекта, если Заказчик не ведет учета в разрезе данных статей расходов. Нормативы расходов принимаются как среднерыночные величины данных расходов.

Операционные расходы делятся на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение или резервы.

Величина операционных расходов в рамках данной оценки была определена как среднерыночный показатель для офисно-торговой недвижимости

Таблица 17. Типовая структура операционных расходов.

№ п/п	Статья расходов	Источник финансирования по типовым условиям рынка
1	Постоянные затраты	Арендодатель
1.1	Налог на земельный участок	Арендодатель
1.2	Налог на имущество	Арендодатель
1.3	Страхование собственности	Арендодатель
1.4	Охрана помещений	Арендодатель
2	Переменные затраты	-
2.1	Коммунальные платежи, в т.ч.	-
2.1.1	Тепловая энергия	Арендатор
2.1.2	Горячее водоснабжение	Арендатор
2.1.3	Электроэнергия	Арендатор
2.1.4	Холодная вода	Арендатор
2.1.5	Сбросы сточных вод	Арендатор
2.2	Вывоз мусора	Арендодатель
2.3	Зарплата персонала с начислениями	Арендодатель
2.4	Договорные услуги	Арендодатель
2.4.1	Противопожарная система	Арендодатель
2.4.2	Инженерные коммуникации	Арендодатель
2.4.3	Уборка вспомогательных площадей, мест общего пользования и прилегающей территории	Арендодатель
2.4.4	Транспортные услуги	Арендодатель
2.4.5	Дезинфекция	Арендодатель
2.4.6	Затраты на услуги по управлению	Арендодатель
2.6	Прочие неучтенные расходы	Совместно
3	Резервы на замещение (отложенный ремонт)	Совместно, согласно договору аренды

Для целей расчета чистого операционного дохода операционные расходы определяются исходя из удельных показателей операционных издержек.

Размер удельных показателей определяется исходя из данных, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г.стр.37.

Таблица 18. Удельные показатели операционных издержек, % от арендной платы.

% операционных расходов	Среднее значение, %
Высококласные производственно-складские объекты	17,00%
Низкокласные производственно-складские объекты	18,00%
Бизнес-центры класса А, В	18,00%
ТЦ, ТК, ТРК	19,00%
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18,00%
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17,00%
Базы отдыха	19,00%

4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 19. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение, руб./год
Действительный валовой доход	17 545 191
Операционные расходы	3 222 586
Чистый операционный доход	14 322 605

15.3 Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации (КК) представляет собой коэффициент пересчета доходов, полученных от объекта оценки в стоимость объекта оценки.

Величина ставки капитализации была определена на основании данных обзоры рынка (подробнее см. раздел Обзоры рынка Настоящего отчета). Диапазон величины ставки капитализации для торговых помещений в г. Чебоксары составил 13,75-16%. Учитывая хорошее состояние, удачное расположение, умеренный возраст и хорошую отделку объекта оценки, для расчетов принималось нижнее значение указанного диапазона – **13,75%**.

15.4 Расчет рыночной стоимости по доходному подходу

Рыночная стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления годовой величины чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости по доходному подходу.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год	14 322 605
Коэффициент капитализации, %	13,75%
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб.	104 164 400

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки согласно доходному подходу по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 104 164 400 руб.

16. Сравнительный подход

16.1 Описание методики оценки

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.

В данном случае для оценки рыночной стоимости был применен метод корректировок, включающий в себя следующие этапы:

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.

16.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран – 1 квадратный метр общей площади объекта недвижимости.

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.

16.3 Выбор объектов-аналогов

С целью выявления аналогов был осуществлен сбор информации о помещениях, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения помещения.






В результате анализа рынка недвижимости по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 5 аналогов.

Копии распечатанных интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 21. Описание подобранных аналогов и объекта оценки.

Источник информации	Портал объявлений "Авито"	Портал объявлений "Авито"	Портал объявлений "Авито"	Портал объявлений "Авито"	Портал объявлений "Авито"
Интернет-сайт	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_vse_zdanie_614799561	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_574_m_667137985	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_505_m2_681984553	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/td_chapaevskiy_698037947	Ссылка на источник - https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_970_m_753602749
Контактное лицо и телефон	тел. +7 902 327-83-67	тел. +7 985 610-00-60	тел. +7 902 327-26-37	тел. +7 903 359-59-13	тел. +7 903 322-88-08
-	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Назначение объекта	Торгово-офисное	Торгово-офисное	ПСН (банковское)	Торгово-офисное	Торговое
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	Помещение	Пристроенное помещение	Помещение
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Адрес	г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	г. Чебоксары, ул. Карла Маркса, д.52, корп.1	г. Чебоксары, Московский пр-кт, 21к2	г. Чебоксары, ул. Спиридоны Михайловой, д.1	г. Чебоксары, ул.О.Беспалова
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Наличие парковки перед фасадом здания	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории	Организованная на прилегающей территории
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	2 510,5	7 134,0	574,0	505,2	445,00
Этажность	3 этажа, подвал	2 этажа	1-ый и цокольный этажи	1, 2 этажа, подвал	1 этаж
Площади по этажам	Все этажи примерно равны между собой	Все этажи примерно равны между собой	Все этажи примерно равны между собой	Все этажи примерно равны между собой	-
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Техническое состояние объекта	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется
Цена предложения, руб.		356 700 000	29 000 000	22 725 000	20 000 000
					37 830 000

Таблица 22. Фотографии объекта оценки и аналогов.

<p>Объект оценки</p>	
<p>Аналог №1</p>	
<p>Аналог №2</p>	
<p>Аналог №3</p>	
<p>Аналог №4</p>	

Аналог №5



16.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщики вносят корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

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

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015г., страница №14, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Диапазон значений корректировки на уторговывание для продажи объектов торговой недвижимости в средних городах составляет в среднем **10,4%**.

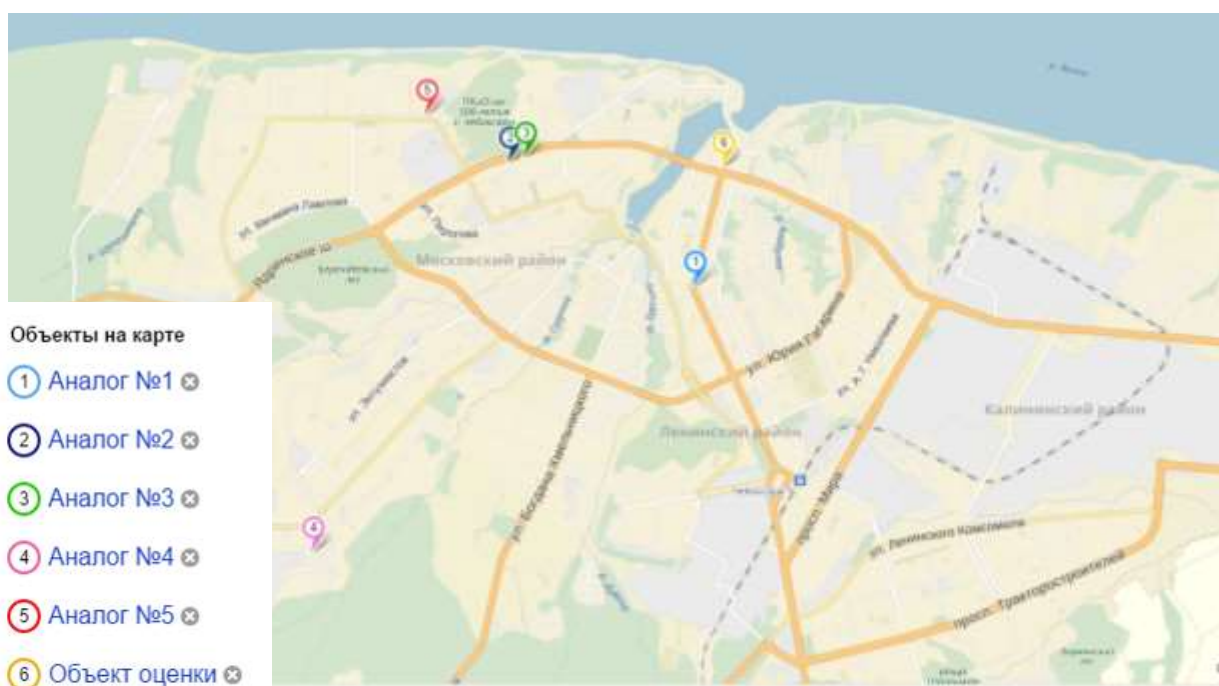
2. Корректировка на дату продажи. Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке нежилых помещений. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на правовой статус. Данная корректировка вводится, когда объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права собственности.

4. Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, и время экспозиции ниже, чем в среднем по рынку. Поскольку Оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

5. Корректировка на местоположение. Объект оценки и аналоги имеют различное положение: объект оценки расположен в самом центре города рядом с Красной площадью и основными туристическими местами. Объекты-аналоги №№1-3 расположены в центральной части города, а объекты-аналоги №№4 и 5 расположены на окраинных районах. По данным, опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 3), страница 36, отношение цены объекта, расположенного в культурном и историческом центре города, к цене такого же объекта, расположенного просто в центральной части города, в среднем составляет 0,87, а отношение цены объекта, расположенного в центре города, к цене такого же объекта, расположенного на окраине города, застроенной в 90-ые годы и ранее, в среднем составляет 0,73. К аналогам №№1-3 вводится корректировка в размере $1/0,87-1=15\%$, а к аналогам №№4, 5 вводится корректировка в размере $1/0,73-1=37\%$.

Рисунок 5. Расположение объекта оценки и аналогов на карте.



6. Корректировка на площадь. Данная корректировка необходима, так как при значительном увеличении площади объекта удельная стоимость 1 м², как правило, снижается.

Корректировка на площадь вводилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 1» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014, стр.110 (Корректирующие коэффициенты по цене предложения для низкокласных торгово-офисных объектов :

Таблица 23. Коэффициент корректировки на площадь

Площадь, кв.м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1

7. Корректировка на наличие коммуникаций. Объект оценки и найденные аналоги характеризуются одинаковым инженерным обеспечением, имеют современные системы кондиционирования, освещения, электроснабжения, пожаротушения и т.д., поэтому данная корректировка не вносилась.

8. Корректировка на дату ввода в эксплуатацию. Данная корректировка вводится для учета разницы между сроками ввода в эксплуатацию объекта оценки и аналогов. Поскольку объект оценки и подобранные аналоги введены в эксплуатацию, данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на этаж расположения. Поскольку все объекты представляют собой многоуровневые помещения с отдельным входом, а информация о распределении площадей по этажам для объекта оценки и объектов-аналогов отсутствует или неточна, корректировка на расположение объекта в здании не вводится.

10. Корректировка на техническое состояние объекта. Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, в которых проведен ремонт, более привлекательны для потенциальных инвесторов и покупателей. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта (или наоборот).

В данном случае все объекты характеризуются схожим техническим состоянием. Корректировка на состояние не вводится.

16.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

После применения всех корректировок, был получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

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

Расчет весовых коэффициентов проводился 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 / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости объекта оценки согласно сравнительному подходу.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб.	356 700 000	29 000 000	22 725 000	20 000 000	37 830 000
Общая площадь помещений, кв.м.	7 134,0	574,0	505,2	445,0	970,0
Цена предложения 1 кв.м., руб.	50 000	50 523	44 982	44 944	39 000
Корректировка на торг, %	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированная цена 1, руб.	44 800	45 268	40 304	40 270	34 944
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 2, руб.	44 800	45 268	40 304	40 270	34 944
Корректировка на правовой статус, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 3, руб.	44 800	45 268	40 304	40 270	34 944
Корректировка на тип объекта, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 4, руб.	44 800	45 268	40 304	40 270	34 944
Корректировка на местоположение, %	15%	15%	15%	37%	37%
Скорректированная цена 5, руб.	51 494	52 033	46 326	55 164	47 868
Корректировка на общую площадь, %	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена 6, руб.	51 494	49 431	44 010	52 406	45 475
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 7, руб.	51 494	49 431	44 010	52 406	45 475
Корректировка на этаж расположения (подвал), %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 8, руб.	51 494	49 431	44 010	52 406	45 475
Корректировка на техническое состояние, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 9, руб.	51 494	49 431	44 010	52 406	45 475
Коэффициент вариации, %	-	-	-	-	6%
Количество корректировок	2	3	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	21%	20%	20%	20%	20%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>					<i>48 616</i>
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	3,0%	2,2%	2,2%	16,6%	16,6%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	23,2%	23,7%	23,7%	14,8%	14,8%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>					<i>48 481</i>
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.					48 548
Общая площадь нежилого помещения, кв.м.					2 510,5
Рыночная стоимость нежилого помещения, руб.					121 880 494
Рыночная стоимость нежилого помещения без учета НДС 18%, руб.					103 288 554

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 103 288 554 руб.

17. Определение стоимости прав на земельные участки как незастроенные

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельных участков:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

С целью выявления аналогов оцениваемых земельных участков был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

Оцениваемые участки имеют одинаковое назначение и соседнее местоположение. Объект оценки - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0095, общей площадью 200 кв.м – представляет собой узкую полосу перед зданием «Чувашсоцбанка» и не может полноценно использоваться без объекта оценки - земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания "Чувашсоцбанка", кадастровый номер 21:01:020101:0094, общей площадью 1308 кв.м, на котором расположено оцениваемое здание. В связи с этим Оценщик принял решение определить удельную стоимость для обоих участков в совокупности.

В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 4 аналога.

Таблица 25. Описание аналогов и оцениваемых объектов.

Источник информации	Портал объявлений "Авито"	Портал объявлений "Авито"	Портал недвижимости Чувашии "estate21.ru"	Портал недвижимости Чувашии "estate21.ru"	
Интернет-сайт	Ссылка - https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_761653080	Ссылка - https://www.avito.ru/chebok-sary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_749608537	Ссылка - http://www.estate21.ru/object/zemelnyj-uchastok/prodaju-zemljutsentr-kommercheskaja	Интернет-ссылка: http://www.estate21.ru/obya-vleniya/prodaju-zemelnyj-uchastok-v-cheboksarah-ulklary-tsetkin-ostpjatino	
Телефон	8 (937) 377-64-44	8 (903) 322-06-08	8 (908) 303 95 44	8 (900) 330 74 53	
-	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №2
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.	май 2016г.
Правовой статус	Право аренды	Собственность	право аренды	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Без учета обременений	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Назначение	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование
Площадь земельного участка, соток	15,08	13,00	10,27	13,00	12,00
Местоположение	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	г. Чебоксары, Ленинский район, центр	г. Чебоксары, пр-т Мира	г. Чебоксары, б-р Президентский	г. Чебоксары, ул. Клары Цеткин
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	По границе	По границе	По границе	По границе
Цена предложения, руб.	-	7 999 000	3 990 000	8 700 000	5 400 000
Цена предложения, руб./сотка	-	615 308	388 510	669 231	450 000

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

1. Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание)

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

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015г., страница №14, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>). Значение корректировки на уторговывание для продажи земельных участков с в средних городах составляет в среднем **12,6%**. Данное значение принималось в расчетах.

2. Корректировка на дату продажи

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на правовой статус

Данная поправка отражает тот факт, что объект оценки и объекты-аналоги могут отличаться правовым статусом. В данном случае на все объекты-аналоги, кроме аналога №2, передается право собственности, а на объекты оценки передается право долгосрочной аренды со сроком аренды менее 10 лет. По данным, опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 3), страница 125,

отношение цены земельного участка, на который передается право аренды со сроком менее 10 лет, к цене такого же объекта на правах собственности составляет в среднем 0,79. Ко всем аналогам, кроме аналога №2, вводится корректировка в размере $0,79 - 1 = -21\%$.

4. Корректировка на обременения

Так как объект оценки и объекты-аналоги не имеют обременений, данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на площадь

При уменьшении (увеличении) площади земельного участка, удельная стоимость 1 кв.м. земли увеличивается (уменьшается). Анализ рынка земельных участков показывает, что строгую функциональную зависимость между ценами на земельный участок и общей площадью объектов на основе рыночных данных определить сложно из-за различий, предлагаемых к продаже объектов по многим параметрам, основным из которых является назначение земельного участка. В настоящем случае назначение объекта оценки и всех объектов-аналогов одинаковое. Вместе с тем анализ земельного рынка позволяет выявить различия в ценах на земельные участки.

Корректировка на площадь вводилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 3» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014, стр.133 :

Таблица 26. Коэффициент корректировки на площадь

Диапазон площадей объекта-аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,90	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,40	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

6. Корректировка на местоположение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от района расположения. В данном случае объекты оценки расположен в центре г. Чебоксары, как и аналоги №1, №3, а аналоги №№2, 4– на окраинах. По данным, опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 3), страница 192, отношение цены земельного участка под торгово-офисную недвижимость, расположенного в центре города, к цене такого же объекта на окраине в среднем составляет 0,74. К аналогам №№2, 4 вводится корректировка в размере $1/0,74 - 1 = 35\%$.

7. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что земельные участки с подключенными

коммуникациями значительно дороже аналогичных без коммуникаций. К объекту оценки подключены основные коммуникации, а у аналогов коммуникации расположены рядом, но не подключены.

Корректировка на наличие коммуникации определялась на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год, страница 124. Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением к удельной цене аналогичных участков без электроснабжения составляет 1,16. Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением к удельной цене аналогичных участков без водоснабжения составляет 1,15.

Таким образом размер корректировки для аналогов составляет $= (1 - (1 - (1,16 - 1)) * (1 - (1,15 - 1))) * 100\% = -29\%$.

8. Корректировка на строения / улучшения

В связи с тем, что объекты оценки и объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками или застроены объектами под снос, указанная корректировка не применяется.

9. Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель

Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой земельные участки под коммерческую (торгово-офисную или свободного назначения) недвижимость. Корректировка не вводится.

После применения всех корректировок, Оценщиком получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

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

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость всего участка, руб.	7 999 000	3 990 000	8 700 000	5 400 000
Площадь участка, сот.	13,00	10,27	13,00	12,00
Стоимость 1 сот., руб.	615 308	388 510	669 231	450 000
Корректировка на уторговывание, %	-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%
Скорректированная цена №1, руб.	537 779	339 558	584 908	393 300
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №2, руб.	537 779	339 558	584 908	393 300
Корректировка на правовой статус, %	-21%	0%	-21%	-21%
Скорректированная цена №3, руб.	424 845	339 558	462 077	310 707
Корректировка на обременения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №4, руб.	424 845	339 558	462 077	310 707
Корректировка на площадь земельного участка, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №5, руб.	424 845	339 558	462 077	310 707
Корректировка на местоположение	0%	35%	0%	35%
Скорректированная цена №6, руб.	424 845	458 862	462 077	419 874
Корректировка на окружение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №7, руб.	424 845	458 862	462 077	419 874
Корректировка на наличие коммуникаций, %	29%	29%	29%	29%
Скорректированная цена №8, руб.	546 351	590 097	594 231	539 958
Корректировка на строения / улучшения, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №9, руб.	546 351	590 097	594 231	539 958
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №10, руб.	546 351	590 097	594 231	539 958
Корректировка наличие ж/д путей, %	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена №11, руб.	546 351	590 097	594 231	539 958
Коэффициент вариации, %	5%			
Количество корректировок	3	3	3	4
Удельный вес по количеству корректировок	26,67%	26,67%	26,67%	20,00%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	569 506			
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	11,21%	51,89%	11,21%	19,99%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	29,37%	14,99%	29,37%	26,27%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	565 293			
Средняя рыночная стоимость 1 сот., руб.	567 400			
Общая площадь земельных участков, сот.	15,080			
Стоимость права аренды земельных участков, руб.	8 556 384			
Общая площадь земельного участка кад.№21:01:020101:0094, сот.	13,080			
Стоимость права аренды земельного участка кад.№21:01:020101:0094, руб.	7 421 585			
Общая площадь земельного участка кад.№21:01:020101:0094, сот.	2,000			
Стоимость права аренды земельного участка кад.№21:01:020101:0094, руб.	1 134 799			

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельных участков по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет 8 556 384 руб.

**Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

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 28. 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.

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), часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015г.

Таблица 29. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Универсальные офисно-торговые объекты	Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		10,0%	14,0%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		103 288 554	104 164 400	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	92 959 699	89 581 384	-
	максимум	113 617 409	118 747 416	-

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.

В соответствии с Заданием 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.

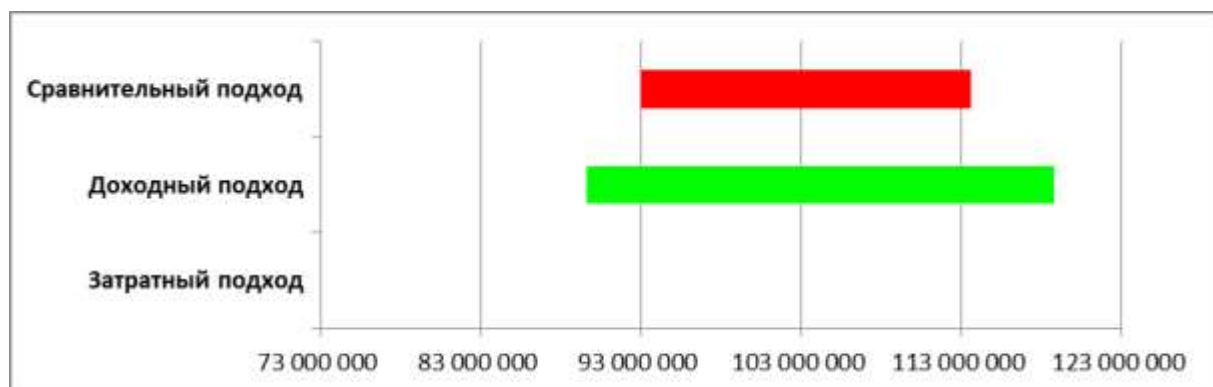
18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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 рыночной 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 30. Расчет итоговой рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	104 164 400	103 288 554	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	-
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	-
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	-
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	-
Итого суммы баллов	20	20	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая рыночная стоимость, руб.	103 726 477		
Итоговая рыночная стоимость округленно, руб.	104 000 000		

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2016 г. составляет с учетом округления 104 000 000 (Сто четыре миллиона) рублей.

Рыночная стоимость земельного участка определена в разделе 17 Настоящего отчета. Рыночная стоимость здания торгового центра определялась как итоговая рыночная стоимость за вычетом стоимости земли.

Таблица 31. Рыночная стоимость каждого объекта оценки

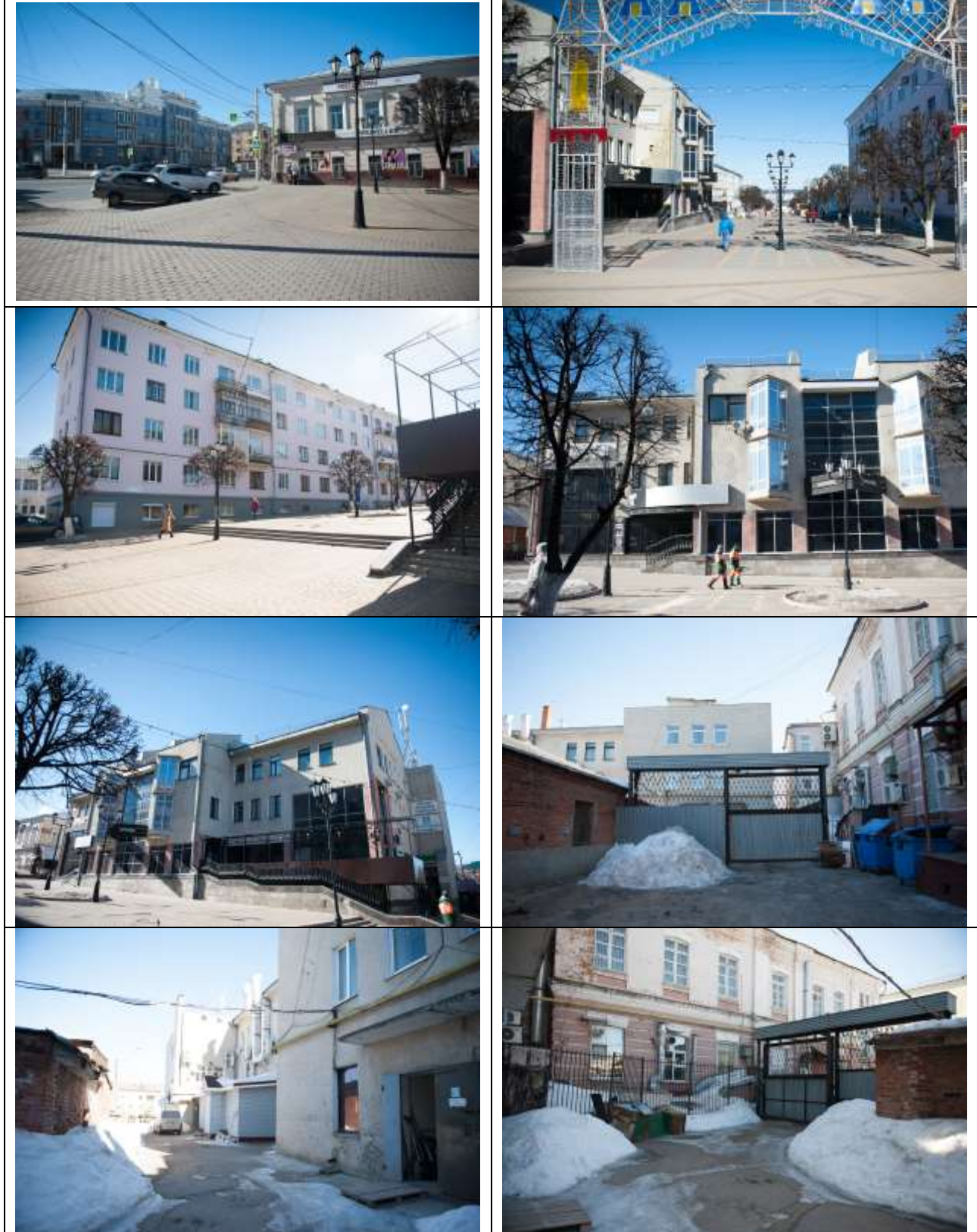
№ п/п	Наименование объекта	Адрес	серия № и дата св-ва о гос. регистрации права	Площадь объекта оценки, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей - 1)	Чувашская республика, г. Чебоксары, бул. купца Ефремова, д. 3	21-21/001-21/001/026/2015-2900/2 от 21.12.2015г.	2 510,50	96 000 000
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 17.11.2011г.	1 308,00	7 000 000
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 17.11.2011г.	200,00	1 000 000
-	Итого:	-	-	-	104 000 000

**Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

19. Приложения

19.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Внешний вид здания и прилегающая территория

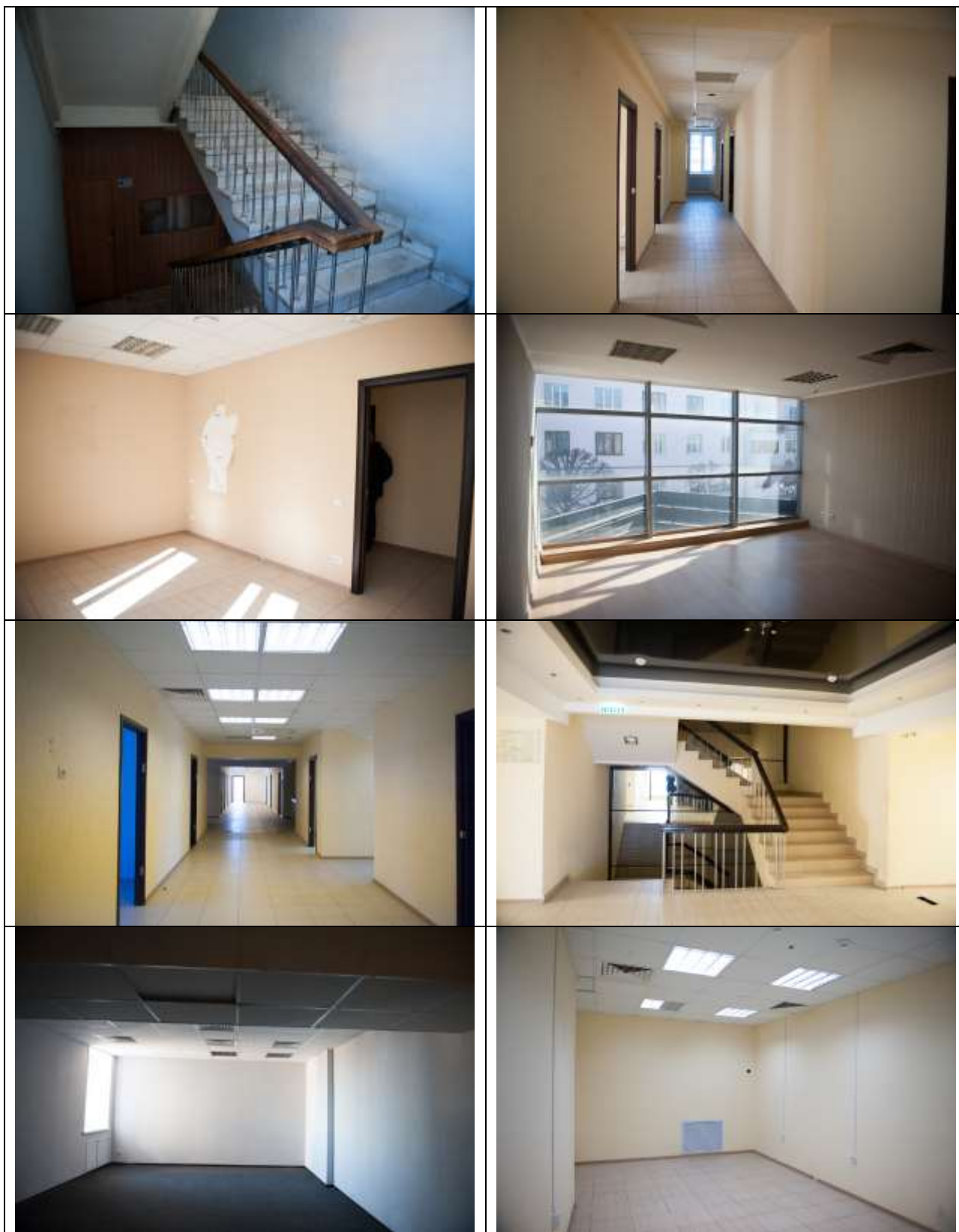


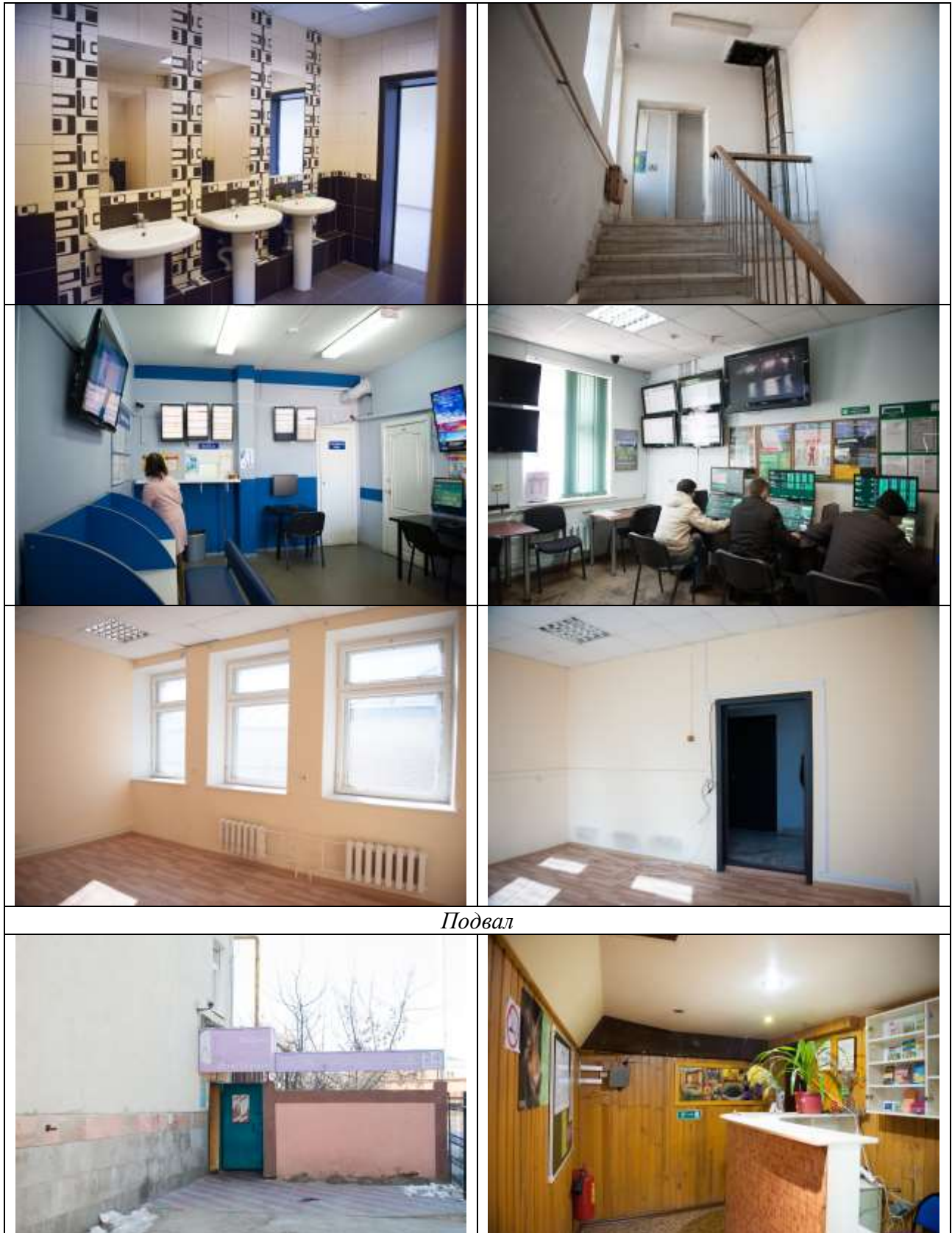


1 этаж

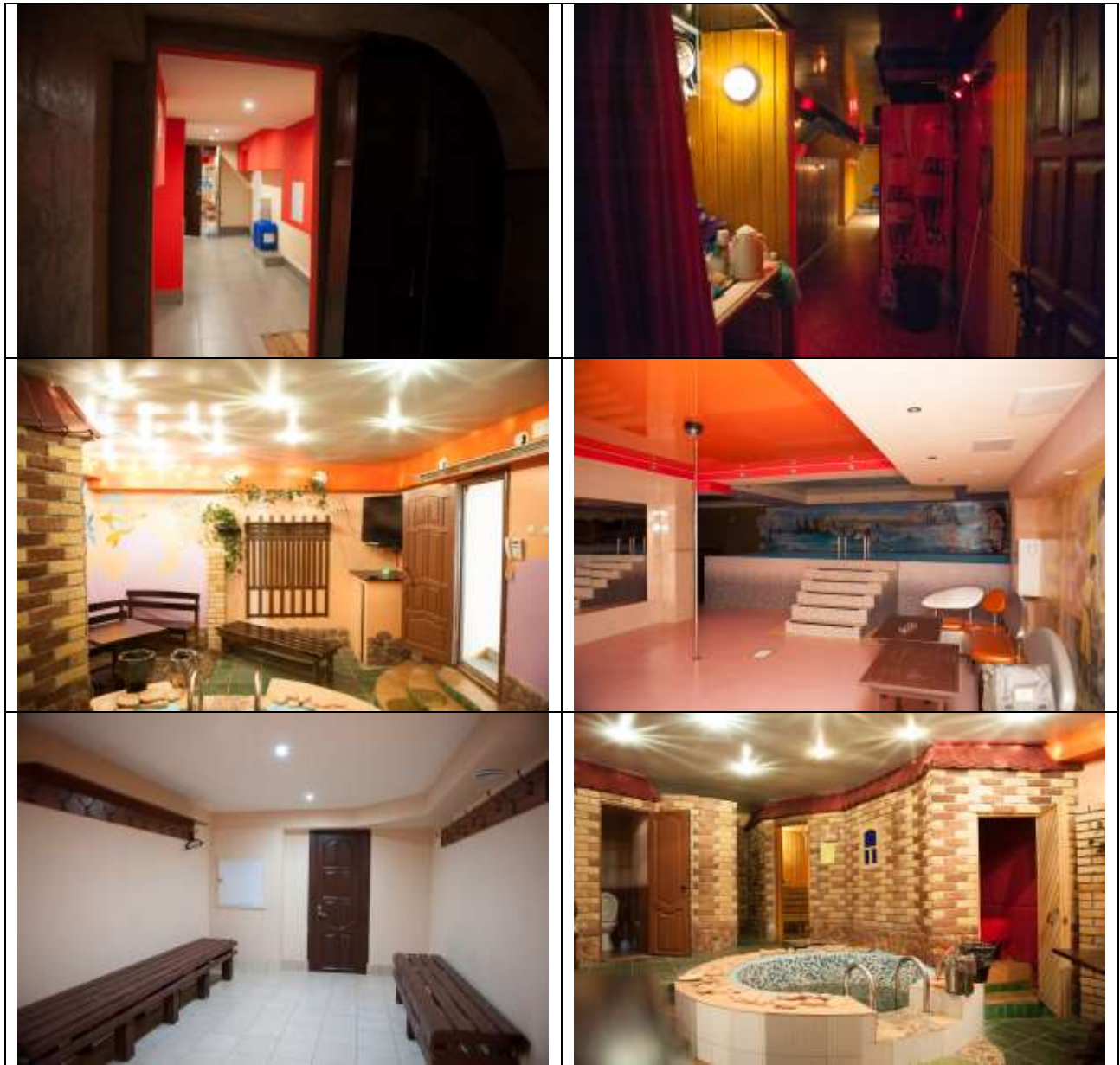


2 и 3 этажи





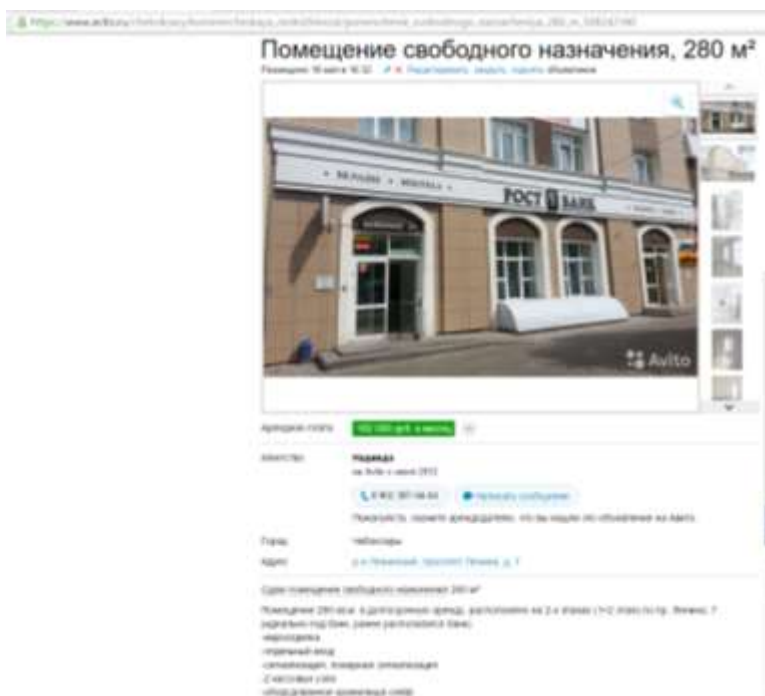
Подвал



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

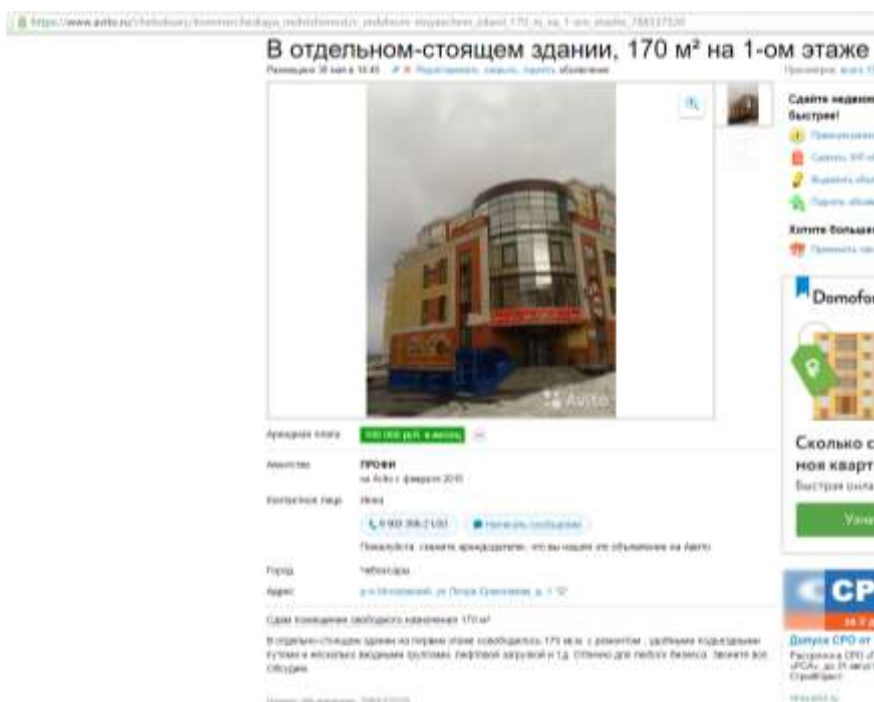
Доходный подход – аналог №1

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_280_m_508242180



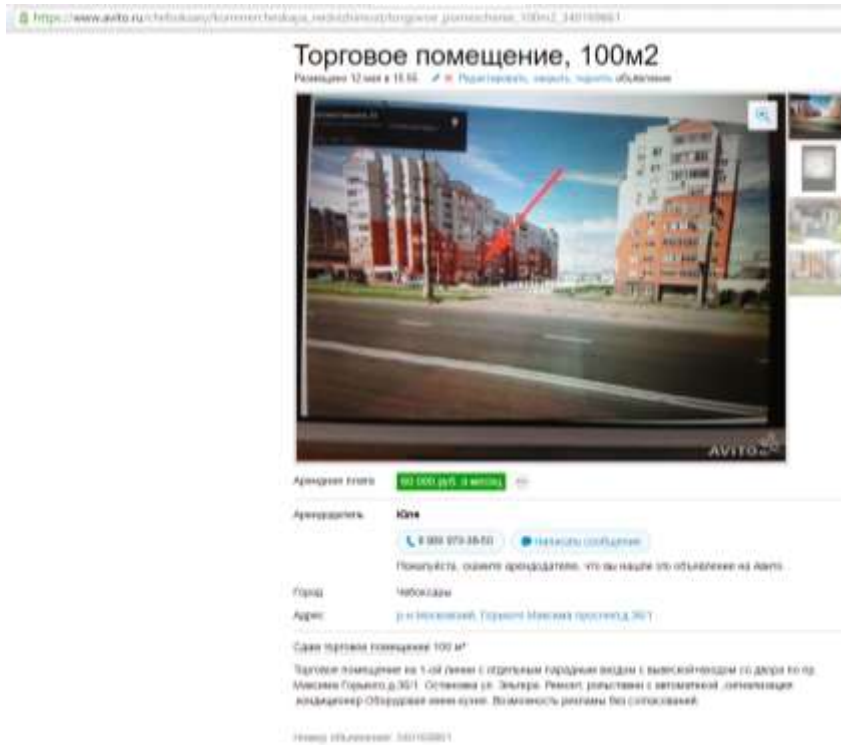
Доходный подход – аналог №2

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/v_otdelnom-stoyaschem_zdanii_170_m_na_1-om_etazhe_788537520



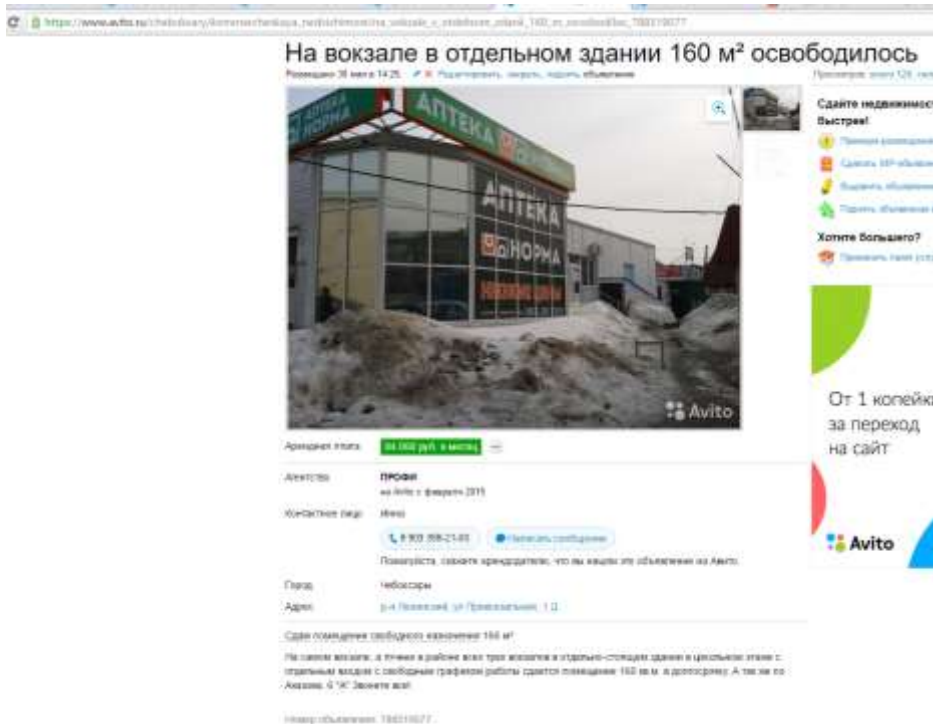
Доходный подход – аналог №3

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100m2_340169861



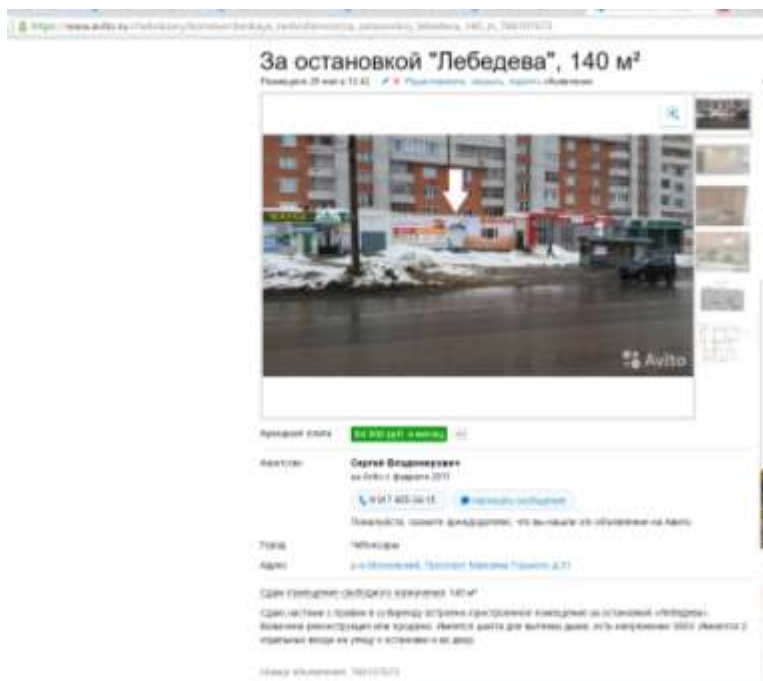
Доходный подход – аналог №4

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/na_vokzale_v_otdelnom_zdanii_160_m_osvobodilos_788519077



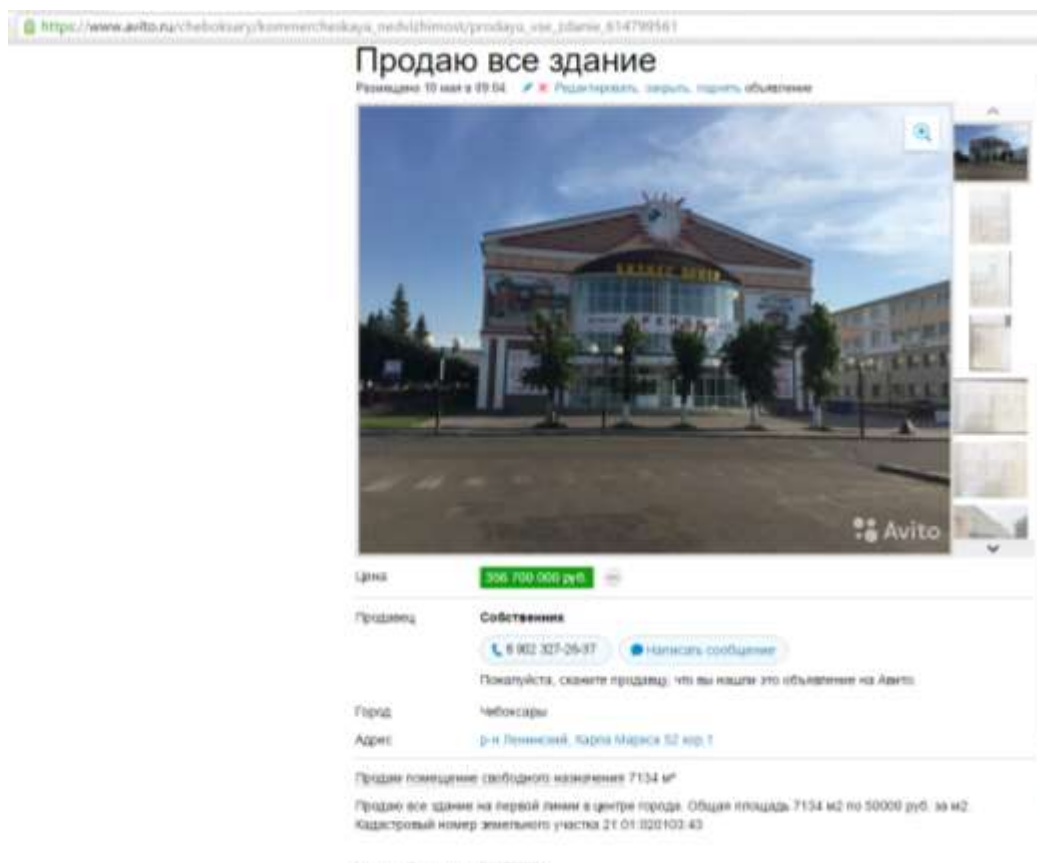
Доходный подход – аналог №5

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/za_ostanovkoy_lebedeva_140_m_766107673



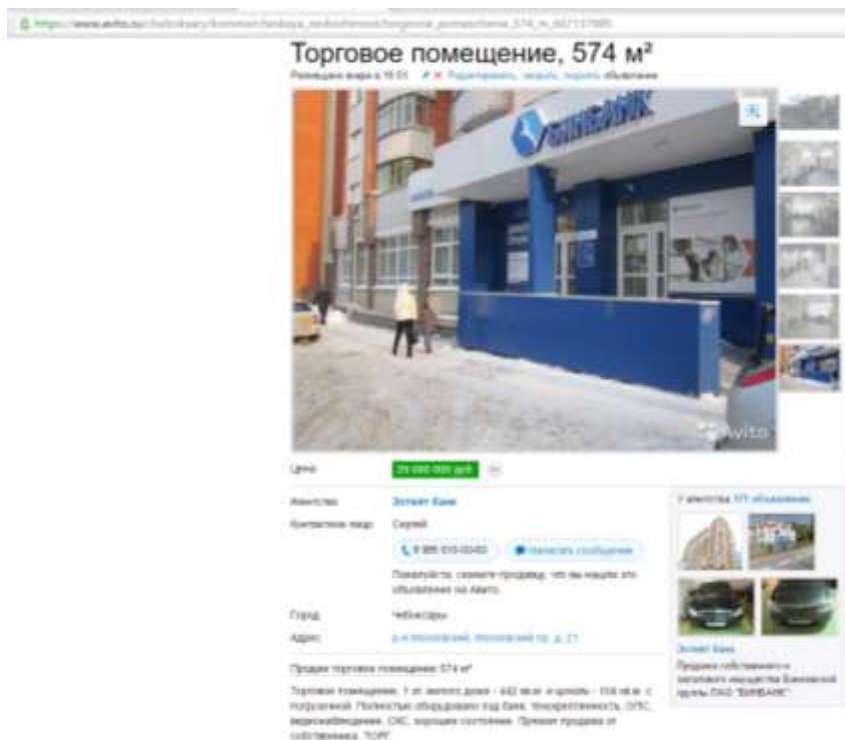
Сравнительный подход – аналог №1

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_vse_zdanie_614799561



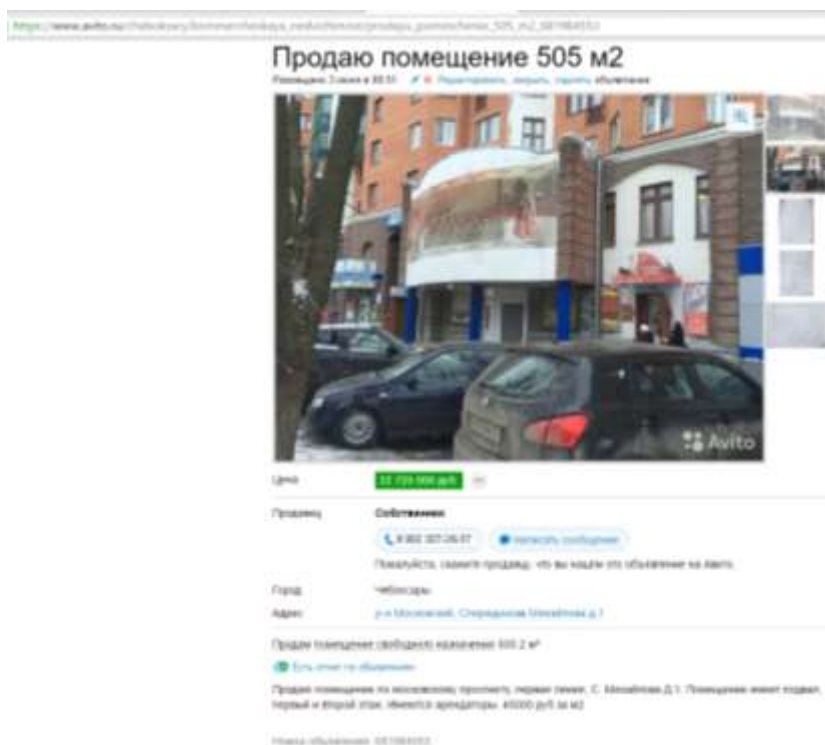
Сравнительный подход – аналог №2

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_574_m_667137985



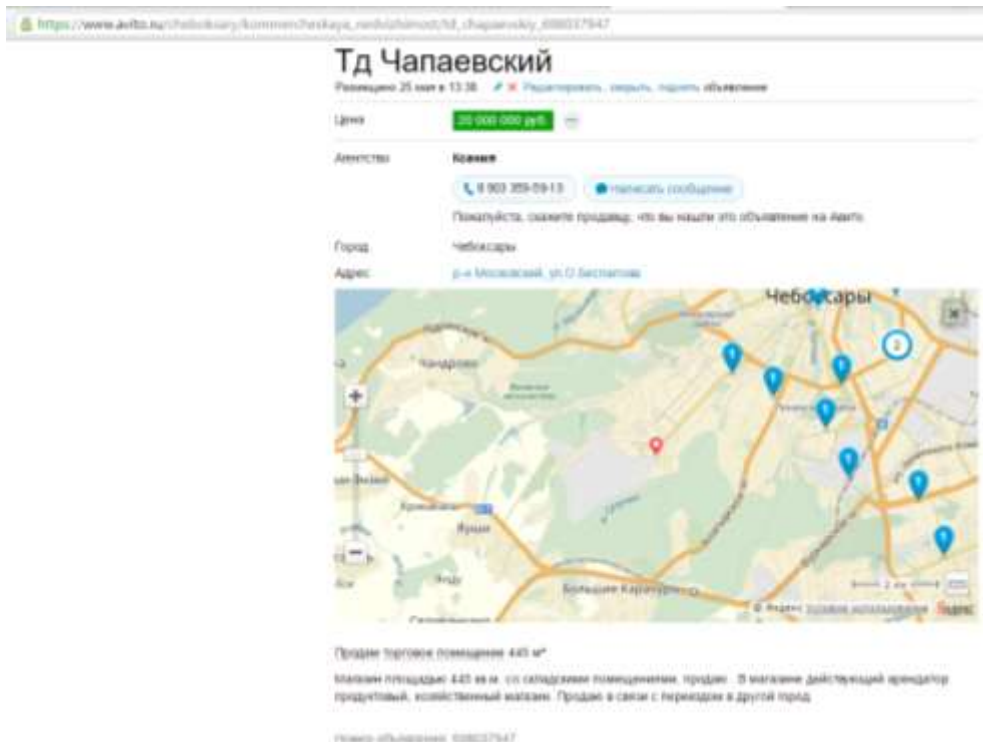
Сравнительный подход – аналог №3

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_505_m2_681984553



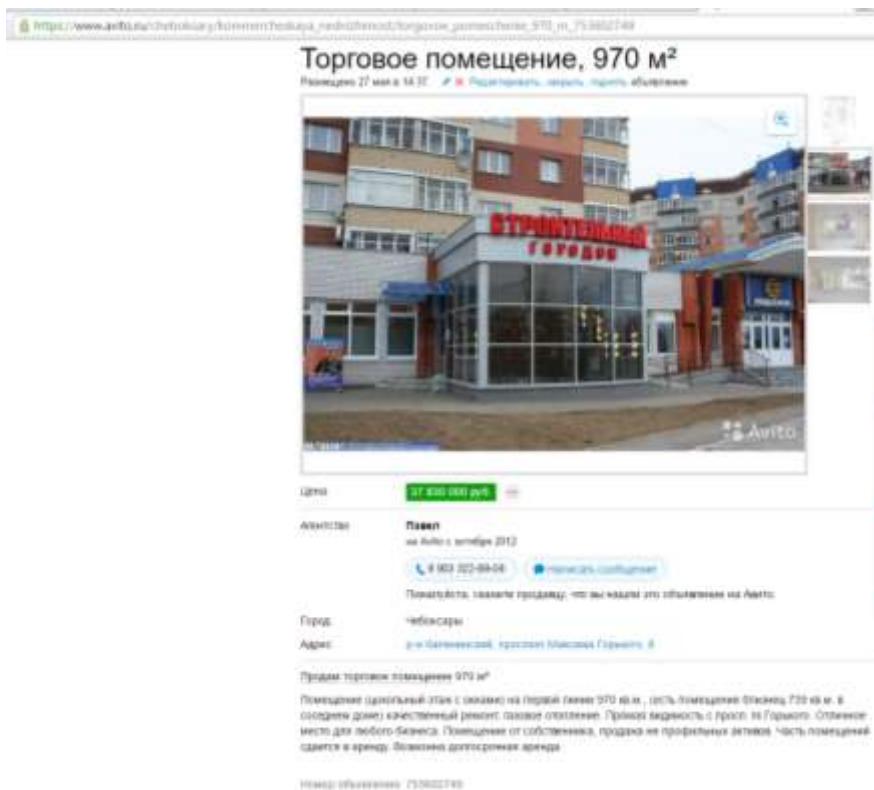
Сравнительный подход – аналог №4

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/td_chapaevskiy_698037947



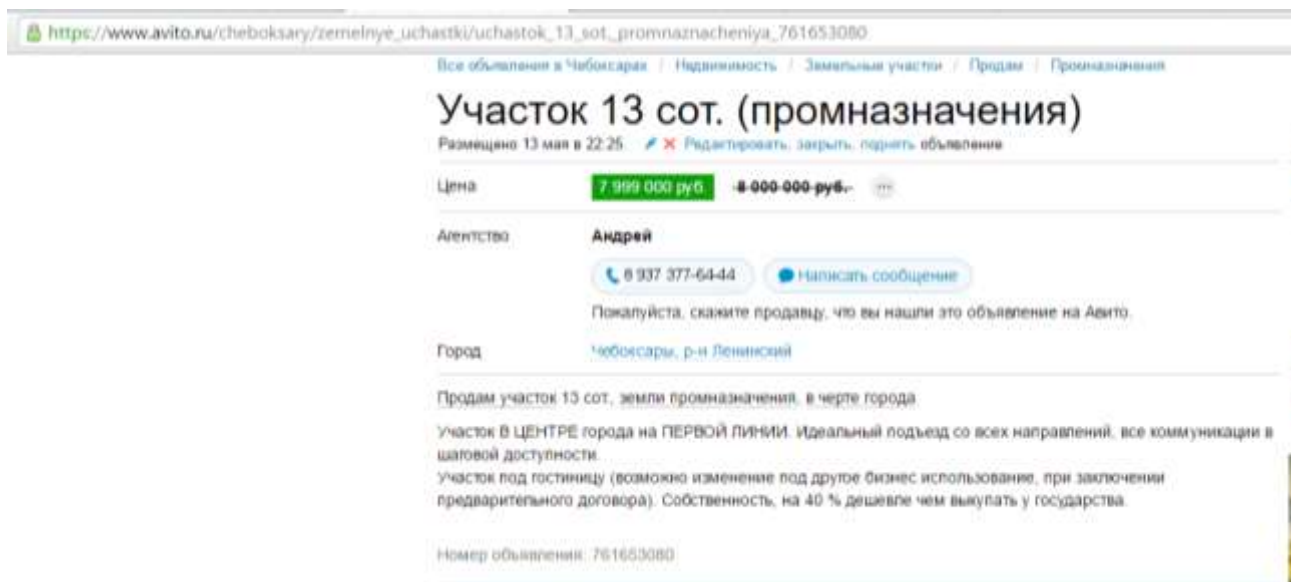
Сравнительный подход – аналог №5

https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_970_m_753602749



Земельный участок – аналог №1

https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_761653080



https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_761653080

Все объявления в Чебоксары / Недвижимость / Земельный участок / Продам / Промышленное

Участок 13 сот. (промназначения)

Размещено 13 мая в 22:25 [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **7 999 000 руб.** ~~8 000 000 руб.~~

Агентство **Андрей**

[☎ 8 937 377-64-44](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Чебоксары, р-н Ленинский**

Продам участок 13 сот, земли промназначений, в черте города

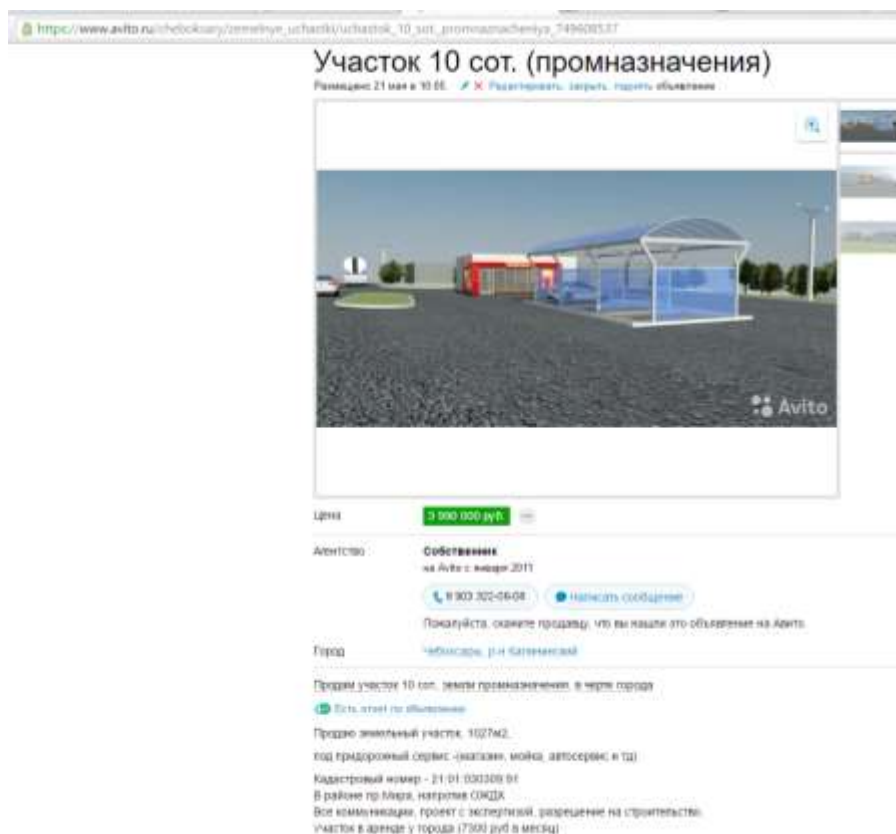
Участок в ЦЕНТРЕ города на ПЕРВОЙ ЛИНИИ. Идеальный подъезд со всех направлений, все коммуникации в шаговой доступности.

Участок под гостиницу (возможно изменение под другое бизнес использование, при заключении предварительного договора). Собственность, на 40 % дешевле чем выкупать у государства.

Номер объявления: 761653080

Земельный участок – аналог №2


https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_749608537



https://www.avito.ru/cheboksary/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_749608537

Участок 10 сот. (промназначения)

Размещено 21 мая в 10:06 [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **3 990 000 руб.**

Агентство **Собственник**
на Avito с января 2011

[☎ 8 903 305-06-04](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Чебоксары, р-н Ленинский**

Продам участок 10 сот, земли промназначений, в черте города

Есть план по объявлению

Продаю земельный участок, 1027м2, под предпринимательский сервис (магазин, мойка, автосервис и тд)

Кадастровый номер - 11-01-003308-01

В районе пр. Марш, напротив СОУДХ

Все коммуникации, проект с экспертизой, разрешение на строительство.

участок в аренде у города (7500 руб в месяц)

Земельный участок – аналог №3

<http://www.estate21.ru/object/zemelnyj-uchastok/prodaju-zemlju-tsentr-kommercheskaja>

Продаю землю ЦЕНТР коммерческая

Район: — провинция Орловская № 238156 студиями —
 07.06.2016 - 13.48 район: Орыл +7 (906) 3039544

Параметры объекта недвижимости:
 Площадь участка в сотках: 13

Продаю земельный участок в Центре г.Чебоксары. Теория, Президентский Бор. Район с Центральным районом. Общая площадь - 13 соток. Земля кадастровый участок, под постановку. Можно под другие коммерческие цели. Электричество, вода - в 1 км. газ - в 10 метров. Отлично выстроены, на ровном, асфальт. Участок правильной формы.

Цена без комиссии
8 700 000 Р
 Комиссия: 50 000 Р (0.57%)

Контакты:
 Орыл
 +7 (906) 3039544

Пожалуйста, сообщите автору, что вы нашли это предложение на сайте Estate21.ru
 ☎ Отправить SMS Сообщения на e-mail

📍 Профиль
 последние посещения 4 часа 20 минут назад

Агентство АН "СОЮЗ-РИЭЛТИ"

С нами надёжно!

Помогите оформить и получить кредит в нашем офисе за 30 минут

Земельный участок – аналог №4

<http://www.estate21.ru/obyavleniya/prodaju-zemelnyj-uchastok-v-cheboksarah-uklary-tsetkin-ostpjatino>

Продаю земельный участок в Чебоксарах ул.Клары Цеткин ост.Лятно

Район: — провинция Орловская № 238258 студиями —
 02.06.2016 - 10.53 объявлено
 02.05.2016 - 08.31 район: Чебоксары +7 (900) 3307453

Параметры объекта недвижимости:
 Площадь участка в сотках: 12

Продаю земельный участок в Чебоксарах ул.Клары Цеткин д.Лятно ИЖС. Участок большой подходит под коммерческую недвижимость. Район находится рядом "Золотой Овен". Участок прилегает к асфальтированной дороге ул.Ленинская железная. Площадь участка 12 соток. Наличие 30% Могно перевести землю в "земельно-коммунальные участки и обслуживающие здания".

Цена без комиссии
5 400 000 Р
 Комиссия: 50 000 Р (0.93%)

Контакты:
 Подмила
 +7 (900) 3307453

Пожалуйста, сообщите автору, что вы нашли это предложение на сайте Estate21.ru
 ☎ Отправить SMS Сообщения на e-mail

📍 Профиль
 последние посещения 8 часа 53 минуты назад

Агентство АН "СОЮЗ-РИЭЛТИ"

С нами надёжно!

Помогите оформить и получить кредит в нашем офисе за 30 минут

***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: 21.12.2015
Документы-основания: • Договор №2 купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 , дата регистрации 18.12.2015, № 21-21/001-21/001/026/2015-2901/1
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "МегаПром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 21:01:020101:1105
Объект права: здание "Чувашсоцбанка", назначение: нежилое, 4 - этажнй (подземных этажей - 1), общая площадь 2 510,5 кв.м, инв.№ 13739, лит. А, А1 , адрес (местонахождение) объекта: Чувашская Республика, г.Чебоксары, бульвар купца Ефремова, д.3

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/026/2015-2900/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Прокопьева А.А.

21-21/001-21/001/026/2015-2900/2

заверить

ДОГОВОР № 288/548-1
аренды земельного участка

г. Чебоксары « 17 » ноября 2011

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

Арендатор: **Общество с ограниченной ответственностью "Вэрба" (ООО "Вэрба")**

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

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

с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- с кадастровым номером 21:01:020101:94 площадью 1308 кв.м. до красной линии улицы, в том числе площадью 51 кв.м. в охранный зоне теплотрассы, площадью 107 кв.м. в охранный зоне электрокабеля, площадью 246 кв.м. в охранный зоне газопровода;
- с кадастровым номером 21:01:020101:95 площадью 200 кв.м. за красной линией улицы, расположенный в г. Чебоксары по бульвару Кушца Ефремова, 3

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

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

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

- а) невыполнения Арендатором условий, указанных в распоряжении администрации города Чебоксары и в данном договоре;
- б) при невнесении арендной платы более двух раз подряд по истечении срока платежа, установленного расчетом размера арендной платы, либо в случае систематической недоплаты арендных платежей, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два срока оплаты;
- в) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;
- г) 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 захламливания используемого земельного участка и прилегающей территории бытовым и строительным мусором. Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего причинения ущерба земельному участку. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

- 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 беспорочном 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 сроках 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.

02.08.2011

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 раз 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 возратить 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
 Горкомимущества

М.П.


 (подпись)

К.М.Коньков

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

Арендатор
 Директор
 ООО "Вэрба"




 (подпись)

Д.А. Денисов
 (Ф.И.О.)

Юридический адрес г.Чебоксары, Бульвар купца Ефремова, 3
 ИНН: 0411081704

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

Расчет размера арендной платы на 2012 год.

1. Арендатор: ООО «Верба»
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 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=BxN, 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

Удмуртская Республика в составе Российской Федерации
 КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выпущен из государственного земельного кадастра)
 7 ноября 2007 г. № 01-16/07-11548

1	Кадастровый номер 21:01:02 01 01-0095		2	Лист № 1	3	Всего листов 3	
Общие сведения							
4	Председатель номера 21:01:02 01 01-0095						
5	Выпущенный участок Земельный участок						
7	Местоположение: Участок площадью размером в 10 м по направлению из юго-западного угла от единственного здания "Чувашскобанки", расположенного за пределами участка, зарезервирован Реги. Чувашская, г. Чебоксары, д-в Лавинский, б-в Кулиш Ефремовы, Дом 3.						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиотелевизионной, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	-						
9	Разрешение использования (назначение) для эксплуатации здания "Чувашскобанки"						
10	Фактическое использование (характер деятельности) для эксплуатации здания "Чувашскобанки"						
11	Площадь: 208 м ² 4 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Сумма земельной платы: -	14	Бюджетная оценка арендной платы: -
15	Сведения о аренде: -						
16	Способы оплаты: План изготовлен в 5 экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Площадь земельного участка составляет 208 м ² 4 кв.м. Удельный оклад за кадастровой стоимости земель 507,85 руб./кв.м. Сведения графы "11" не выведены в ЕЛТ.						
17	Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации договора аренды						
18	Литературные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок:		18.1	Регистрационный номер документа в СМД УИ № 1507-01008-У			
			18.2	Номер образования 21:01:02 01 01-0094, 21:01:02 01 01-0095			
			18.3	Номер документа № 21:01:02 01 01-0095			

Начальник территориального отдела по г. Чебоксары: _____

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выпущен из государственного земельного кадастра)
 7 ноября 2007 г. № 01-16/07-11548

1 Кадастровый номер 21:01:02 01 01-0095

2 Лист № 3

3 План (чертёж, схема) границ земельного участка

4 Масштаб 1:400

Начальник территориального отдела по г. Чебоксары: _____

К.3

Квартальный план территории участка в границах государственного земельного участка

Квартальный номер 21:01:02 01 02:0094

2 Лист 3

Сведения о частях земельного участка и обременениях			
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь в кв. м	Характеристика части
1	061	-	Обременение: Аренда земли до 01.08.2011г.
2	062	796кв.м.	Объект недвижимости: 21:01:02 01 01:0094/001 часть здания "Мушкетера" до приемной линии в/д
3	063	107кв.м.	Особый режим использования земли. Охранная зона электросети
4	064	246кв.м.	Особый режим использования земли. Охранная зона газопровода
5	065	31кв.м.	Особый режим использования земли. Охранная зона теплотрассы

Исполнитель территориальной службы № 1, Челябинск

Директор



И.В. Кочнев

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



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

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 "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)
зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)


Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России №39 по г. Москве







Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640



ИП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

ОПОРА РОССИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080


ООО "М-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10



Дата выдачи: 15.01.2015г.

ГОСТ Р
ИСО 9001

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 28.01.2011г
Срок действия: 28.01.2016г



Окончание действия: 31.12.2015г.
Президент ИП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-887/14

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-887/14 от 12.12.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107076, г. Москва, Колодезный пер., д. 14, офис 636
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ОБЩИЙ ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	200 000 (Двести тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в том числе за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 12.12.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Генеральный директор на основании Устава



(Дудавев Р.Х.)


М.п.
«12» декабря 2014г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор на основании Устава



(Лазарев П.Ю.)

М.п.
«12» декабря 2014г.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Лошков Владислав Валерьевич

(фамилия, имя и отчество)


паспорт: серия 4606 № 728299, выдан 31.05.2005г.
 ОВД г. Климовска УВД г. Подольска и Подольского р-на Московской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 « 04 » февраля 2008г., регистрационный № 003430

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
 Выдано « 06 » февраля 2014 года.

Президент  С.А. Табакова

0016890 *



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru


Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)


Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ЛЛ-Консалт"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лошков Владислав Валерьевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 003430

« 04 » февраля 2008г.

Дата выдачи « 24 » февраля 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-2035/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2035/16 от 17.03.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лошков Владислав Валерьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г.Москва, ул. Курганская, д.3, кв.17
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» апреля 2016 г. по «10» апреля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба 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. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 17.03.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 18.04.2015г.

(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«17» марта 2016г.



Страхователь:
Лошков Владислав Валерьевич

(Лошков В.В.)

«17» марта 2016г.

