

ОТЧЕТ №817/2019

**об оценке рыночной стоимости права требования
на нежилое помещение, назначение: нежилое,
общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта:
Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина
(позиция 83)**

Заказчик:
АО «ВОКБАНК»

Исполнитель:
ООО «Экспертный центр
«Норматив»

Дата оценки – по состоянию на 11 октября 2019 года

Дата осмотра - 11 октября 2019 года

Дата составления отчета – 14 октября 2019 года

г.Н.Новгород, 2019 г.

603155, г. Нижний Новгород, ул. Фрунзе,
д.12, пом.3

Тел/факс.(831) 437-12-27, 437-12-44

www.normativnn.ru

ocenka@normativnn.ru

Заключение о стоимости

Данное заключение о стоимости составлено на основании «Отчета №817/2019 об оценке рыночной стоимости права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)» от 14.10.2019 г. и является его неотъемлемой частью.

На основании Договора №223/юл-2019 от 27 сентября 2019 г. об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества, ООО «Экспертный центр «Норматив» провело работу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимости для целей принятия управленческих решений.

Оценка произведена по состоянию на 11 октября 2019 года.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом №611, Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года

В соответствии с требованиями:

- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс», утвержденных советом Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 184 от 19 октября 2010 года; Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года; Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года, Протокол № 2014/10/23 от 23 октября 2014 года, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года
- Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г. (ред. от 29.07.2017).

В своей работе Исполнитель полагался на достоверность исходных данных и информации, полученных в ходе деловых бесед с представителями Заказчика. Развернутая характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом с учетом всех изложенных там допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что:

Итоговая рыночная стоимость права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83), определенная по состоянию на 11 октября 2019г. с учетом округления составляет с учетом НДС (20%):

8 947 000 (Восемь миллионов девятьсот сорок семь тысяч) рублей

Генеральный директор ООО «Экспертный центр «Норматив»

/ В.О. Бельх /



1. СОДЕРЖАНИЕ	
1. СОДЕРЖАНИЕ	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	7
4.1. Информация о заказчике.	7
4.2. Информация об оценщике.	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
10. АНАЛИЗ РЫНКА	19
10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.	19
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	23
10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	25
10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	29
12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	34
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
15. РАСЧЕТ ДИАПАЗОНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	44
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	45
ПРИЛОЖЕНИЯ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Перечень используемой информации	47
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Сведение об оценщике	48
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Используемая в расчетах информация	52
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Правоустанавливающая и техническая документация объекта оценки	60

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Характеристика			
ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Договор №223/юл-2019 от 27 сентября 2019 г. между АО «ВОКБАНК» (Заказчиком) и ООО «Экспертный центр «Норматив» (Исполнителем)			
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект оценки – права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)			
РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	Наименование	Результат рыночной стоимости, полученной в рамках затратного подхода, руб.	Результат рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат рыночной стоимости, полученной в рамках доходного подхода, руб.
	Права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)	--	8 946 746	--
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Наименование		Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (20%), с округлением	
	Права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)		8 947 000	
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	Для целей принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.			
ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	- Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта производится с учетом НДС (20%) - Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества производится без учета обременения.			
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	Результат итоговой стоимости применим для целей, описанных в пункте «Предполагаемое использование результатов оценки» задания на оценку.			
БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ.	Не предоставлена			
ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Осмотр (фотофиксация) объекта оценки проводилась 11 октября 2019г.			

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

ЗАКАЗЧИК

АО "ВОКБАНК", ИНН 5260003429, КПП 526001001, 603005, Нижний Новгород, ул. Ульянова, 26/11

ОЦЕНЩИК

ООО "Экспертный центр "Норматив", ИНН 5262125550, КПП 526001001, 603155, Нижегородская обл, Нижний Новгород г, Фрунзе, дом № 12, помещение 3, тел.: (831) 437-12-27

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ООО "Омега" (ИНН 5249108450, ОГРН 1105249003310)

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

для принятия управленческих решений

ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость

ДАТА ОЦЕНКИ

11 октября 2019

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

27 сентября 2019 г. - 14 октября 2019 г.

1.2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1.2.1.1. Заказчик обеспечивает Оценщика всей необходимой документацией для оценки. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

1.2.1.2. Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика объекта оценки. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.

1.2.1.3. От Оценщиков не требуется и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

1.2.1.4. Оценка прав на объекты оценки выполнялась строго в соответствии с договором на оценку. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

1.2.1.5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.

1.2.1.6. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

1.2.1.7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.

1.2.1.8. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется и они не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

1.2.1.9. При оценке объекта Оценщик имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

1.2.1.10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.

1.2.1.11. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

1.2.1.12. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

4.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.

Заказчик оценки	Акционерное общество «ВОЛГО-ОКСКИЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК»
Сокращенное наименование	АО «ВОКБАНК»
ОГРН	1025200000528 от 6 сентября 2002 г
Адрес местонахождения	Местонахождение: 603005, Нижний Новгород, ул. Ульянова, 26/11 Почтовый адрес: 603005, Нижний Новгород, ул. Ульянова, 26/11
Реквизиты	ИНН 5260003429 КПП 526001001

4.2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Оценщик, выполнивший работу	Синцов Роман Владимирович
Контактная информация	Номер контактного телефона: 437-12-27 Адрес электронной почты: ocenka@normativnn.ru Почтовый адрес: 603155 г.Н.Новгород, ул. Фрунзе, д.12, пом.3
Номер контактного телефона	Телефон: 8 (831) 437-12-27, 8 (831) 437-12-44
Адрес электронной почты оценщика	Email: ocenka@normativnn.ru
Членство в саморегулируемой организации	Синцов Роман Владимирович Включен в реестр членов СРО Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО», дата вступления 08.12.2008г, регистрационный номер 2805
Документ, подтверждающий профессиональные знания в области оценочной деятельности	Синцов Роман Владимирович Диплом о профессиональной переподготовке сер.ПП №784545 от 15.09.2008г., выдан ГОУВПО «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»
Стаж работы в области оценочной деятельности	Синцов Роман Владимирович – 10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Синцов Роман Владимирович Наименование страховой компании САО «ВСК», страховой полис №18080В4000799, страховая сумма 30 000 000 срок действия полиса с 01.01.2019 г по 31.12.19г
Информация о трудовом договоре с юридическим лицом	Синцов Роман Владимирович Трудовой договор №1-т от 17.01.2008г. Дополнительное соглашение №1 от 17.09.2008г. к трудовому договору №1-т от 17.01.2008г.
Информация о юридическом лице, с которым у оценщика заключён трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Норматив»
Сведения о страховании юридического лица	Наименование страховой компании СОАО «ВСК», страховой полис № 18080В4000800-D00001 от 25.03.2019 г сроком действия с 01.01.2019г. по 31.12.2019г., страховая сумма 550 000 000 руб.
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1045207799878 26 марта 2004 г.
Местонахождение	603155 г.Н.Новгород, ул. Фрунзе, д.12, пом.3
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	Не привлекались.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Определение соответствующего вида стоимости Объекта оценки должно проводиться в соответствии со стандартами оценки и с требованиями Российского законодательства. Правовая база, принимаемая во внимание Оценщиком при подготовке настоящего отчета, включает в себя следующие нормативные акты:

№п.п.	Наименование документа	Обоснование применения
1	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями).	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
2	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
3	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
4	Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
5	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом №611, Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года	Развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
6	Стандартов и правил оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО», утвержденных советом Совета Партнерства НП «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО», Протокол № 184 от 19 октября 2010 года; Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года; Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года, Протокол № 2014/10/23 от 23 октября 2014 года; Протокол № 2015/07/09 от 09 июля 2015 года	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности членами НП «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО»

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта недвижимости, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского

учета и отчетности, относящиеся к объекту недвижимости, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях), если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

2. Оценщик не производил обмер объекта недвижимости, полагаясь на верность информации, предоставленной Заказчиком.

3. В процессе оценки, Оценщик рассматривал объект оценки как незаложенный и не обремененный иными долговыми обязательствами и иными обременениями.

4. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Документация и устная информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Исполнителя не входит проверка достоверности этой информации.

6. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего отчета производятся в программе MicrosoftOfficeExcel, в настройках которой установлена опция «задать точность как на экране».

7. В случае отсутствия исчерпывающей информации по объекту-аналогу, Оценщиком проводится телефонный опрос контактного лица по данному объекту для выяснения недостающих сведений и уточнения информации, указанной в тексте объявления;

8. Все расчеты в рамках настоящего отчета проведены с учетом НДС (20%).

8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Норматив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Норматив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)

9.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

Объект оценки находится по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83).

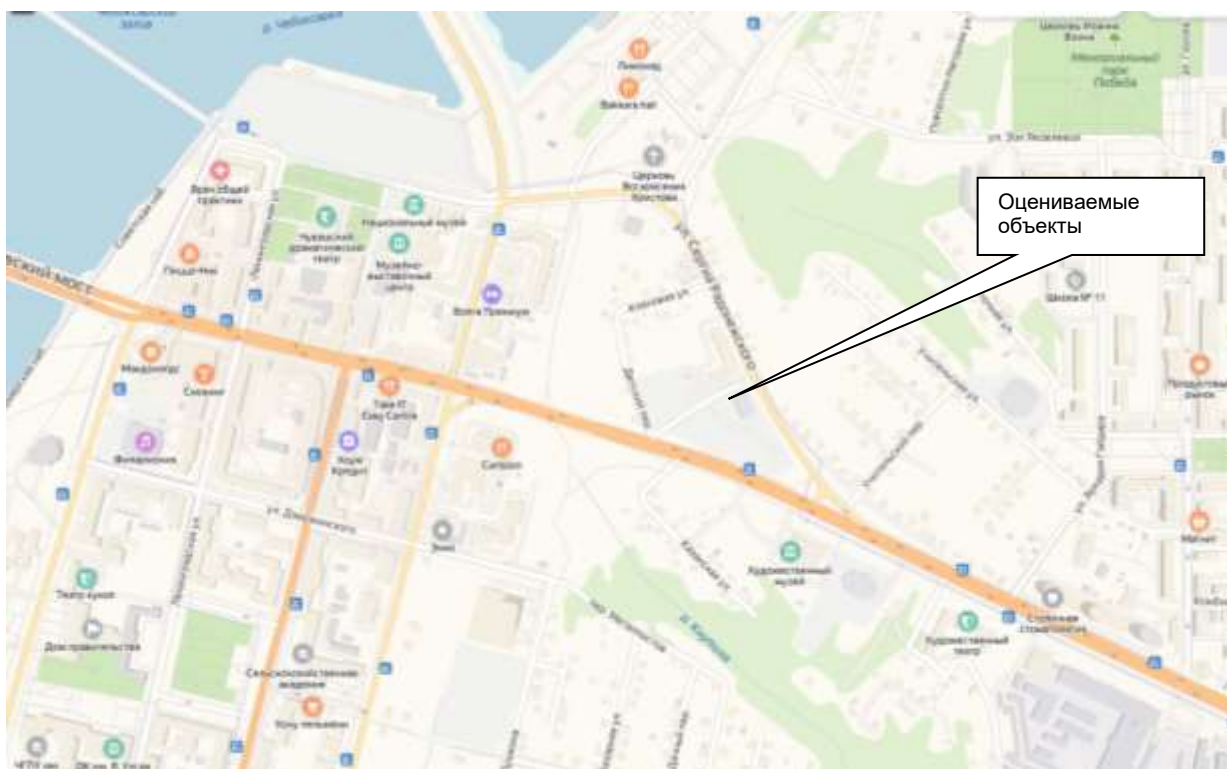
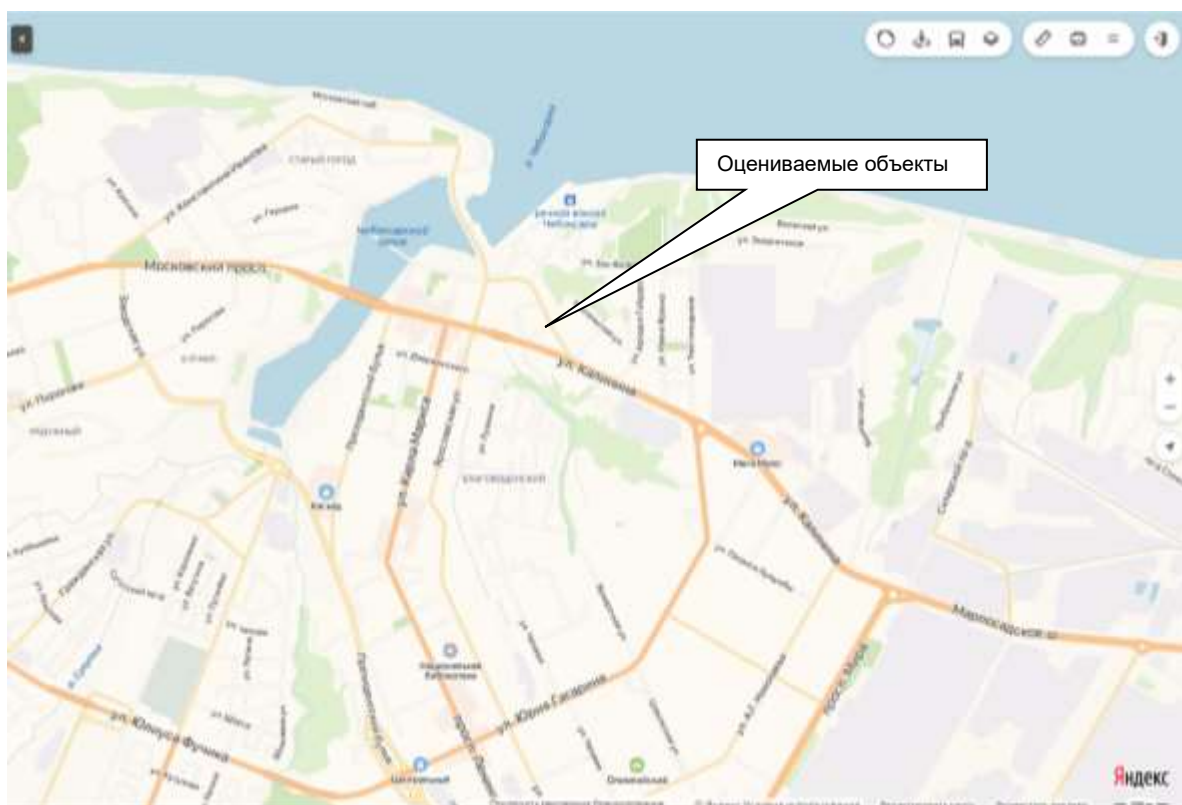
Нежилое помещение расположено в здании Жилого комплекса "Воскресенская горка"

Жилой комплекс "Воскресенская горка" представляет собой монолитные многоквартирные здания переменной этажности 9-10 этажей. Проектом предусмотрены квартиры с различными планировками - от одно- до пятикомнатных квартир общей площадью от 49,2 до 209,3 кв. м. Квартиры предлагаются без отделки. На территории комплекса предусмотрены детские и спортивные площадки, открытые автостоянки, гостевой паркинг и зоны для отдыха.

Вид группы объектов застройки	жилой комплекс
Регион	Чувашская Республика-Чувашия
Населенный пункт	г. Чебоксары
Микрорайон	Воскресенс
Улица	улица Калинина
Бренд	Победа кор. №1764 в РФ
Застройщик	ООО Победа
Отдел продаж	+7 (8352) 62 ...
Сайт	Ссылка
Соц. сети	
Квартир в продаже	0
Военная ипотека	Нет
Материнский капитал	Нет
Начало строительства ЖК	1 кв. 2014
Площадь застройки	3 216 м²
Площадь объектов	9 716 м²
Всего квартир в ЖК	114
Домов в ЖК	1
Строится без продаж	1
Этажность	9 - 10
Оценка ЕРЗ	н/д



Расположение объекта на карте (<https://yandex.ru/maps>)



Оцениваемый объект расположен в окружении многоэтажной жилой застройки. Окружение представлено жилой застройкой, административными зданиями, торговыми помещениями. Здание расположено на второй линии улицы. Многоквартирный дом поз. 83 по ул. Калинина в г. Чебоксары признан проблемным, со степенью готовности 95% и уже в течении 3х лет дом не достраивается. Квартыры не передаются дольщикам, ведется процедура банкротства. Бывший застройщик, в настоящее время – банкрот, ООО «Победа» в лице руководителя В.А. Шмакова постоянно дает

обещания о скорейшей достройке дома, однако основные работы по достройке не производятся¹

На основании доклада заместитель главы администрации по вопросам архитектуры и градостроительства Иван Кучерявый «О вводе жилья в эксплуатацию на территории города Чебоксары за 1 полугодие 2019 года и выполнении плана-прогноза на 2019 год.»

На территории города Чебоксары не завершены строительством жилые дома, в которых были нарушены права участников долевого строительства:

- жилой дом поз.83 по ул. Калинина (ООО «Победа»);

Строительство указанных объектов взято на особый контроль.

Сведения об имущественных правах:

Оцениваемое право требование принадлежит ООО «Омега» ИНН 5249108450 ОГРН 1105249003310.

1.1.1.2. по Договору № 51 участия в долевом строительстве, заключенному 12 марта 2015 года в г.Чебоксары между ООО «Победа» (Застройщик) и Залогодателем (Дольщик) и зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Чувашской Республики, в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 марта 2015г. сделана запись регистрации № 21-21/001-21/001/015/2015-615/1 (далее – Договор №2 об участии в долевом строительстве).

1.1.3. По Договору №2 об участии в долевом строительстве Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить 96-квартирный жилой дом с предприятиями обслуживания по ул. Калинина, переменной этажности, расположенный по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83), на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030102-236 и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Дольщику в собственность помещение со следующими характеристиками:

Нежилое помещение под условным номером 4 (далее – Объект 2).

расчетной проектной площадью 305,6 кв.м,
этаж - второй

Стоимость объекта недвижимости по Договору №2 об участии в долевом строительстве составляет 16 808 000 (Шестнадцать миллионов восемьсот восемь тысяч) рублей 00 копеек.

Описание объекта недвижимости

Таблица 1

Идентификация оцениваемых объектов

Наименование	Расположение ²	Функциональное использование	Назначение
Права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83), пом. 3	Офисные помещения	Нежилое помещение

Помещение расположено на 2 этаже, без внутренней отделки

Прочие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, приводятся по мере их изложения в Отчете.

¹ На основании данных статьи: <http://www.pravdapfo.ru/articles/91046-obankrotivshiysya-direktor>

² Местоположение оцениваемого объекта сопоставимо с адресом, указанным в Выписке ЕГРН.

Фотографии объекта оценки











10. АНАЛИЗ РЫНКА

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Информация о социально-экономическом положении России (январь-декабрь 2018г.)

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ							
	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г. в % к 2016г.	декабрю 2017г. в % к 2016г.	ноябрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ¹⁾						
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9		101,9	110,0	102,4	100,1	109,9
Индекс промышленного производства ²⁾		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	5119,8	99,4	197,4	99,9	46,8	103,1	104,1	44,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	2597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1710,3	100,8	148,2	102,8	101,3	97,4	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	31548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	9411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	629,2 ³⁾	118,7 ⁴⁾	61,9 ⁵⁾	111,9 ⁵⁾	98,4 ⁶⁾	125,5 ⁶⁾	125,4 ⁵⁾	104,2 ⁶⁾
в том числе:								
экспорт товаров	402,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	226,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ⁷⁾	104,1 ⁸⁾				103,0 ⁹⁾		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁰⁾		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾		100,3 ¹⁰⁾		100,1	150,3	98,4 ¹⁰⁾	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹²⁾								
номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹¹⁾	92,2	3,7	95,4	101,2	93,5 ¹²⁾	94,5 ¹²⁾	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7 ¹¹⁾	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

1) Первая оценка.

2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.

4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.

8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

9) Данные за периоды 2018г. - оценка.

10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.

11) В среднем за месяц.

12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2018 год. Объем ВВП России за 2018г., по первой оценке, составил в текущих ценах 103626,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2017г. составил 102,3%. Индекс-дефлятор ВВП за 2018г. по отношению к ценам 2017г. составил 110,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,9%.

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%

Диаграмма 1



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхоз организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5119,8 млрд. рублей, в декабре 2018г. - 197,4 млрд. рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018г. составил 8385,7 млрд. рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. - 1061,2 млрд. рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Диаграмма 2



Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018г. (с уточнениями на 1 января 2019г.), выделены ассигнования в размере 642,9 млрд. рублей, из них из федерального бюджета - 599,5 млрд. рублей, на строительство 1313 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 239 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 406 объектов, намеченных к вводу в 2018г., введено в эксплуатацию 173 объекта, из них 152 - на полную мощность, 21 объект - частично

Оборот розничной торговли в 2018г. составил 31548,0 млрд. рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 3306,4 млрд. рублей, или 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка,

доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в 2017г. - 93,5% и 6,5% соответственно), в декабре 2018г. - 94,6% и 5,4% (в декабре 2017г. - 93,6% и 6,4% соответственно).
Оборот общественного питания в 2018г. составил 1520,1 млрд. рублей, или 103,7% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 155,0 млрд. рублей, или 103,3% к соответствующему периоду предыдущего года

В 2018г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 9411,3 млрд. рублей, в декабре 2018г. - на 854,0 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2018г. составил 21,2% (в 2017г. - 21,1%), в декабре 2018г. - 18,9% против 19,2% в декабре 2017 года.

Оборот оптовой торговли. В 2018г. оборот оптовой торговли составил 79617,4 млрд. рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к 2017 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,9% оборота оптовой торговли.

В 2018г. объем **денежных доходов населения** сложился в размере 57520,9 млрд. рублей. В 2017г. денежные доходы населения составляли 55368,2 млрд. рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 219,7 млрд. рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в 2017 году.

Денежные расходы населения в 2018г. составили 56625,2 млрд. рублей и увеличились на 3,6% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 44308,6 млрд. рублей, что на 5,6% больше, чем в 2017 году. За этот период прирост сбережений населения составил 6371,0 млрд. рублей и уменьшился на 1031,0 млрд. рублей (или на 13,9%) по сравнению с 2017 годом.

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю декабря 2018г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,9% (в возрасте 15-72 лет - 65,6%).

По оценке, **численность постоянного населения Российской Федерации** на 1 декабря 2018г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России сократилось на 74,0 тыс. человек, или на 0,05% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 78,9 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 61,7% компенсировал естественную убыль населения.

Источник информации: Сайт Федеральной службы государственной статистики.
http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf. Опубликовано 07.02.2019 г.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ за январь-июль 2019 года

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г.
	июль 2019г.	январь-июль 2019г.	июль 2019г.	январь-июль 2019г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾			114,6	102,6	101,4
в том числе:					
добыча полезных ископаемых			123,1	131,3	95,0
обрабатывающие производства			117,3	105,1	102,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха			84,0	85,1	90,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбо-			98,6	93,6	102,6

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г.
	июль 2019г.	январь-июль 2019г.	июль 2019г.	январь-июль 2019г.	
ра и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений					
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	80,5	462,7	117,9	125,6	117,0
обрабатывающие производства	20081,1	124483,6	119,5	118,4	109,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1106,3	16444,5	66,4	114,0	100,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	568,7	3064,5	118,0	97,5	103,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	2922,3	16480,0	68,4	88,3	97,1
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. м ²	28,4	302,3	57,2	114,1	127,8
Грузооборот организаций автомобильного транспорта, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, без предприятий с численностью до 15 человек, млн. т-км	10,0	60,8	98,0	101,0	107,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	14260,4	91933,1	100,3	102,3	106,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	927,0	6401,9	104,2	104,3	110,5

Источник информации: Основные показатели социально-экономического развития Чувашской Республики за январь – июль 2019 года.
http://chuvash.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/chuvash/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Выводы по разделу «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки»:

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы монополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

1. Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

2. На территории Чувашской Республики отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

3. Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты

недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;

- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

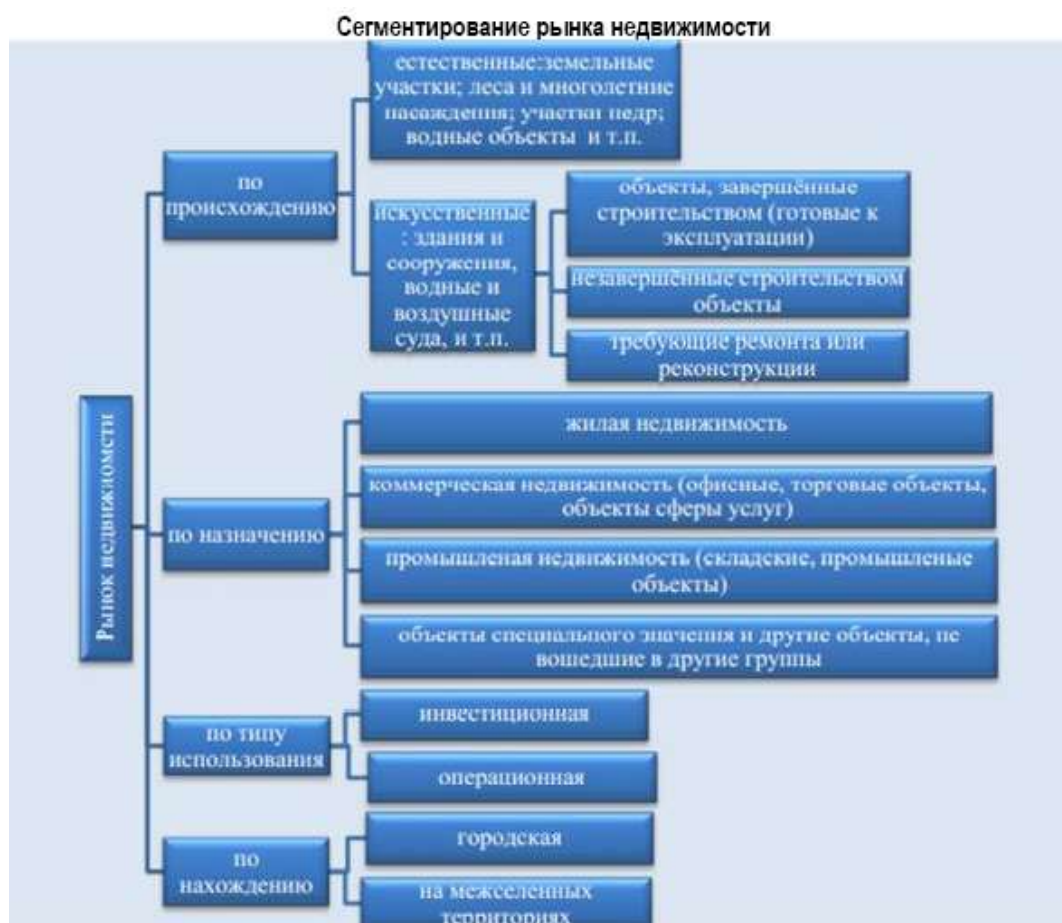
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты



Вывод: Оцениваемый объект относится к коммерческой недвижимости административно-торгового назначения, находящийся на активном рынке недвижимости.

10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Рынок коммерческой недвижимости Чувашской Республики имеет тенденцию к росту, однако характеризуется централизацией в своем административном центре – г. Чебоксары и городе спутнике Новочебоксарск. Наиболее развивающимся является рынок торговой недвижимости, благодаря экспансии международных и локальных ритейлеров.

Как и во многих удаленных от центральных регионов России область характеризуется централизацией объектов коммерческой недвижимости, в основном, в административном центре. Большинство объектов коммерческой недвижимости располагаются в г. Чебоксары. Рынок коммерческой недвижимости показывает стабильную растущую динамику: растет количество объектов, а также сделок с ними, динамика цен остается умеренной. Большинство объектов коммерческой недвижимости относятся к торговому сектору.

Доля предложений на рынке среди всего объема выставленных на продажу помещений составляет (по количеству вариантов):

- торговые – 42%
- офисные – 37 %
- производственные – 21%

Структура предложения по вышеуказанным типам мало изменяется с течением времени.

Данные цифры скорее отражают активность рекламы, нежели чем реальное количество помещений, сдающихся в аренду, и текущую сезонность.

Однако, за прослеживается изменение доли торговых помещений снизилась, а офисных – увеличилась на несколько процентов. Это отражает динамику подсегментов. Как и в сегменте продаж, снизилась активность по офисным помещениям по сравнению с первым полугодием.

Торговые помещения как правило, выставляются в рекламе по-отдельности, так как в них важны многие характеристики. Также для рекламы торговых помещений используют больше технических возможностей.

Офисные помещения часто выставляют в рекламу «оптом», когда в объявлении значится неопределенное количество помещений, площадью «от и до», либо «через запятую». Также количество размещенных вариантов отражает общий летний спад деловой активности августа.

Производственные и складские помещения, планируемые к сдаче, далеко не всегда регулярно обновляются в рекламе. Если для других сегментов, особенно торговли, обязательна активная реклама в СМИ и в большинстве случаев еще и наружная. То в складском сегменте – скорее наружная. Даже ее может какое-то время не быть на объекте. Поэтому физически доля этих помещений на рынке может быть больше, чем в рекламе.

Торговые помещения. Как и в сегменте продаж, происходит изменение ценности районов города. Не только центр теперь является привлекательным для торговли. Скорее наоборот, застраиваемые и стратегически привлекательные районы интереснее арендатору торговых помещений. Цена аренды «street-retail» почти сравнивается в основных районах города. И колеблется вокруг цифра 700 руб. за кв.м. Действительно, если рассуждать экономически, люди почти везде потребляют примерно одни и те же услуги и товары первой необходимости по примерно равным ценам. Поэтому в идентичных местах по структуре и численности населения выручка и прибыль в торговле основными товарами не сильно отличаются. И примерно идентичную сумму (долю) торговцы готовы отдать за аренду помещения в структуре своих затрат.

Как всегда, на рынке нехватка помещений под конкретные требования покупателя. В силу того, что «красных линий» в городе больше не становится, помещений тоже. Но особой положительной динамики рынок не показывает. Во-первых, в этом сегменте всегда были цены завышены. Во-вторых, одной из явных тенденций последнего времени явля-

ется развитие Интернет-торговли. Что сказывается и на размещении магазинов, укрупнении их в многих сферах, и, конечно, конкуренция крупных торговых центров. Бутиковый формат уже не оправдывает «космических» ценников. Ни та товары, ни на аренду площадей.

Цены по районам на торговые помещения сближаются. Диапазон цен на торговые помещения находится в среднем диапазоне от 30 000 – 80 000 руб./кв.м.

Офисные помещения. На рынке остается достаточное количество предложений в бизнес-центрах. Наиболее активным сегментом с точки зрения количества выставленных на продажу объектов является сегмент помещений на первых этажах жилых домов. Новых торгово – офисных центров в регионе не так много, но даже в тех, которые уже есть, собственники предпочитают не продавать помещения, а сдавать их в аренду. Самые высокие цены на торгово – офисную недвижимость зафиксированы в Чебоксарах и его городе – спутнике – Новочебоксарске. Средняя цена на офисные помещения колеблется от 30 тысяч до 60 тысяч рублей за квадратный метр в зависимости от местоположения и качества отделки. Офисные помещения с черновой отделкой предлагались по цене 20 - 40 тысяч рублей за квадратный метр.

Диапазон арендных ставок для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки составляет:

от 400 до 900 руб. за 1 кв. м. в месяц.

Диапазон арендных ставок для объектов, располагающихся на центральных улицах города без внутренней отделки составляет:

от 300 до 600 руб. за 1 кв. м. в месяц.

Анализ рынка коммерческой недвижимости, расположенной в новостройках (в сданных и не сданных домах) города Чебоксары показал, что диапазон цен составляет от 25 000 руб./кв.м. до 65 000 руб./кв.м. Основное количество предложений сосредоточено в диапазоне от 45 000 – 55 000 руб./кв.м.

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

На цены коммерческой недвижимости на территории города влияют такие факторы как:

- Условия финансирования и продажи;
- Фактор времени продажи
- Местоположение, транспортная доступность;
- Площадь объекта;
- Физическое состояние, вид отделки;
- Инфраструктура, (наличие инженерных сетей и условия подключения к ним);

Итак, рассмотрим влияние всех возможных факторов, которые могут повлиять на стоимость объектов недвижимости под коммерческое назначение:

Условия финансирования и продажи.

Условия финансирования могут быть разделены на два вида: в первом случае, покупатель выплачивает полностью всю сумму за приобретаемый объект, во втором случае – покупателю предоставляется возможность выплаты частями или в рассрочку. Фактор влияния условий финансирования сделок по купле – продаже объектов недвижимости на рынке в данный момент выявить практически невозможно. Рынок недвижимости находится в процессе развития. Условия сделок являются коммерческой тайной. Поэтому ценообразующие факторы, такие как условия финансирования сделок с коммерческой недвижимостью (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств), условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.), обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п) не влияет в значительной степени на цену предложений. Условия продажи – данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Фактор времени продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж.

Местоположение, транспортная доступность

Местоположение определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом расположения объекта недвижимости.

Местоположение (экономическое окружение объекта, его удаленность от культурного и исторического центра). На основании данных аналитического исследования были выявлены значения корректирующих коэффициентов на местоположение:

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Транспортная доступность подразумевает собой расположение объекта недвижимости относительно первой (красной) линии. Наибольшую стоимость имеют объекты, расположенные на первой линии улицы.

Корректировка на красную линию для объектов торгово-офисного назначения³

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Расположение на этаже

Наибольшую стоимость и величину арендной ставки имеют помещения расположенные на первом этаже.

Корректировка для объектов торгово-офисного назначения⁴

³На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. 2018

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Площадь

Общая площадь объекта (особенно ярко прослеживается для объектов площадью до 300 кв.м (наиболее ликвидные объекты)). Как правило, удельная стоимость больших по площади объектов меньше, нежели удельная стоимость объектов площадью меньше. Численные (процентные) выражения поправок на площадь вычисляются на основании статистических данных.

Физическое состояние, вид отделки

На основании данных аналитического исследования были выявлены значения корректирующих коэффициентов на физическое состояние:

Корректировка для объектов торгово-офисного назначения⁵

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Прочие факторы, влияющие на стоимость

Как правило, данные о прошедших сделках и реальных ценах сделок являются закрытой информацией, поэтому оценщики в большинстве случаев пользуются информацией о предложении к продаже или аренде объектов, аналогичных оцениваемым. При этом для приведения цен предложений к цене сделок используется т.н. «корректировка на торг».

⁴На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. 2018

⁵На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. 2018

11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ участка как незастроенного

Анализ НЭИ земельного участка как свободного базируется на предпосылке о сносе и разборке существующих зданий и сооружений и строительстве новых улучшений.

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, то наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Объект оценки – встроенные помещения, расположенные в многоквартирном жилом доме. Таким образом, снос здания с последующим возведением на рассматриваемом участке новых зданий, или перепрофилирование объектов не рассматривалось.

В связи с изложенным, Оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Анализ участка с имеющейся застройкой

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования рассматриваемого земельного участка с улучшениями производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.
2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность.

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемого объекта.

При выборе варианта наиболее эффективного использования объекта учитывались следующие факторы:

1. Характер застройки окрестностей – многоэтажная жилая застройка.
2. Объект оценки находится в хорошем состоянии.

Как было сказано выше, при рассмотрении вопроса о наиболее эффективном использовании земельного участка с улучшениями необходимо учитывать следующие критерии:

1. **Законодательно разрешенное использование.** Оцениваемые помещения относятся к объектам нежилого фонда, поэтому его использование в качестве помещений для проживания людей не соответствует критерию законодательной разрешенности.
2. **Физически осуществимое использование.** Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования рассматриваемых помещений в качестве административно-торговых помещений.
3. **Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.** Среди всех физически осуществимых и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка с улучшениями следует отобрать такие, которые обеспечивают положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. являются финансово возможными.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых помещений, расположенных в непосредственной близости, а также исходя из технических особенностей помещений, специалисты решили рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования следующие виды использования в качестве административных площадей

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, оценщики провели качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов и пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием является использование в качестве административных площадей

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении данной работы были рассмотрены возможности применения следующих подходов к определению стоимости оцениваемого объекта:

- затратный,
- сравнительный,
- доходный.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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.

Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Затратный подход показывает оценку затрат на замещение объекта с учетом стоимости земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Изучение объекта оценки, сбор исходной информации.
2. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки;
3. Расчет затрат на замещение (без учета износа) объекта оценки.
4. Оценка накопленного износа (физического и функционального) элементов объекта оценки.
5. Расчет стоимости объекта оценки - путем корректировки затрат на его замещение (без учета износа) на сумму накопленного износа и прибавлением к полученному значению рыночной стоимости земельного участка, находящегося под зданием.
6. Корректировка полученной величины на экономический (внешний) износ.

Вывод затратный подход:

Оцениваемое имущество - встроенные помещения, определить стоимость строительства встроенного помещения не представляется возможным. На основании п. 4.4.3. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» с изменениями проком № 2015/07/09 от 22 октября 2018г. затратный подход не целесообразно применять при оценке нежилых встроенных помещений на активных рынках. Таким образом, в рамках данного отчета затратный подход не применялся.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может

быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Вывод сравнительный подход. Сравнительный подход применялся для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основании того, что существует информация о продаже аналогичных объектов

Доходный подход

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.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтирования будущих денежных потоков.

Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуемы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положи-

тельными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной, а оцениваемое предприятие находится на стадии роста или стабильного экономического развития.

Вывод доходный подход.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который в данном случае при определении права требования не может быть определен с приемлемой степенью точности. В рамках данного отчета доходный подход не применялся при определении рыночной стоимости.

Выводы.

Принимая во внимание вышеизложенное, в настоящей работе при оценке стоимости оцениваемого объекта применялся только сравнительный подход.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Для сравнения были выбраны несколько объектов-аналогов, которые, по своим основным характеристикам наиболее близки к объекту оценки.

В рамках данного отчета расчет рыночной стоимости оцениваемой доли на нежилое здание производится с учетом стоимости прав на земельный участок.

Для расчета рыночной стоимости объекта сравнительным подходом оценщики использовали формулу:

$$C_{сп} = S_{общ} * C_m$$

Формула 1

где

$C_{сп}$ – стоимость объекта по сравнительному подходу

$S_{общ}$ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м

C_m – стоимость 1 кв.м. общей площади, руб.

Согласно АНЭИ эффективным вариантом использования является размещение офисных помещений

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения оценки

Для расчета стоимости права требования Оценщиком использованы данные агентств недвижимости, а также Интернет-сайты.

Для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги, по следующим критериям:

- права требования на нежилые помещения в не сданных домах
- наиболее сопоставимое местоположение;
- идентичный вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах.

Таблица 2

Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта

Характеристики/корректировки	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №4	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №5	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №6
Адрес	Чувашская Республика, Чебоксары, пл. Речников, 7к1	Чувашская Республика, Чебоксары, улица Юрия Гагарина, поз5	Чебоксары, Чувашская Республика, улица Калинина, поз68	Чебоксары, Чувашская Республика, ул. Гайдара, поз. 57	Чебоксары, Чувашская Республика, ул. Ярмарочная, поз. 6	Чебоксары, Чувашская Республика, ул. Гагарина, поз. 1
Источник	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1775361903	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1641567218	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_213_m_1480902797	https://cheb.ws/komerc/?id=1021295	https://cheb.ws/komerc/?id=1083061	https://cheb.ws/komerc/?id=1072761
Описание	Организация подрядчик продаёт нежилые помещения на заливе, в речном порту в ЖК "Альбатрос". Цокольный этаж. Строящийся монолитно-кирпичный 23-этажный дом. Срок сдачи конец 2019 года. Автономное отопление. Высота потолков 4,22 м. Отдельный вход с крыльцом тамбуром. Свободная планировка. Подходит под любой вид деятельности (офис, торговля, услуги, производство). Перспектива - в этом доме около 250 квартир, рядом строится дом примерно с таким же количеством квартир. По соседству сданный, заселенный дом ЖК "Волга" (в нем коммерческая недвижимость отсутствует).	Нежилое помещение, площадь 120м, высота потолков 3м30см, первая линия, большая проходимость и одна из главных улиц города. Помещение подойдет под различные виды бизнеса. Разгрузочная запроектирована как с фасада так и с торца дома. Продаю по договору переуступки, срок сдачи дома- конец 2020г.	Продается помещение на первой линии в строящемся доме По ул. Калинина, поз 68. расположенное на втором этаже 19 этажного дома Плановый ввод дома в эксплуатацию 3 квартал 2019 года	Продаются помещения в новом строящемся доме. Срок сдачи 3 кв.2021 года. Пред чистовая отделка. Стяжка пола, выровненные стены. Пластиковое остекление. Продажа по ДДУ. Помещения 1,2,3,4. площади от 106 кв.м. до 133,65 кв.м. Автономное отопление, счетчики учета тепла в каждом помещении.	Продам - нежилое помещение свободного назначения - ул. Ярмарочная, поз. 6. Возможное назначение: магазин, офис, банк, салон, кафе и т. д. Сдача объекта в эксплуатацию: сентябрь 2019 года.	Предлагается к продаже офисное помещение на 4-м этаже в новом строящемся торгово-офисном центре, расположенном в проезде в центре г. Чебоксары. Расположено на пересечении улиц П. Лумумбы и Гагарина Окна панорамные, выходят на север в сторону ТРЦ МегаМолл и на стадион Спартак. В этом центре предусмотрены продовольственный магазин, ресторан, офисные помещения. В настоящее время ведутся работы по монтажу фасада, отделочные работы, все коммуникации подведены. Сдача - конец года. Продажа без посредников и без комиссий. Агентствам гарантируется щедрое вознаграждение, прямым покупателям - отличная скидка! Звоните договоримся!
Цена предложения, руб.	4 461 600,00	6 700 000,00	13 845 000,00	4 240 000,00	5 813 500,00	6 100 000,00
Общая площадь, м2	135,00	120,00	213,00	106,00	105,70	111,00
Цена предложения руб. за 1 кв.м.	33 049	55 833	65 000	40 000	55 000	54 955
Дата oferty	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019

Описание вносимых корректировок

Таким образом, последовательность внесения корректировок имеет следующий вид:

1. Скидка на торг
2. Корректировка на дату оферты
3. Корректировка на функциональное назначение
4. Корректировка на местоположение
5. Корректировка на площадь
6. Корректировка на этаж
7. Корректировка на состояние
8. Корректировка на наличие коммуникаций
9. Определение скорректированной стоимости

Корректировка на торг

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Для расчета было принято значение «0,773»⁶ – максимальное значение для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости. Максимальное значение принимается на основании того, что многоэтажное здание является «долгостроем» в котором были нарушены права участников долевого строительства. Бывший застройщик, в настоящее время – банкрот, ООО «Победа»

Корректировка на дату продажи

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

В связи с тем, что в расчетах использовались данные об аналогах, выставленных на продажу в октябре 2019г., корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Предполагается, что все объекты аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты. Кроме того, условия продажи носят рыночный характер, без обременений. Поэтому корректировка не вносилась.

Корректировка на местоположение.

Местоположение объекта учитывает экономическое окружение объекта, его удаленность от основных административных центров, автодорог и т.п.

Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов сопоставима, корректировка не применялась.

Корректировка на красную линию.

Оцениваемый объект расположен на второй линии, в стороне от оживленных транспортных и пешеходных потоков.

⁶ На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018.

Для аналогов, расположенных на первой линии применялась корректировка в размере «0,8»⁷.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь производилась на основании статистических данных⁸

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Корректировка на этаж расположения

Оцениваемое помещение расположено на втором этаже. Корректировка на этаж применялась на основании статистических данных⁹

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Корректировка на состояние

Состояние, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его стоимость. Для того, чтобы учесть различие в состоянии объектов-аналогов и объекта оценки, оценщики применили корректировку на состояние объекта, которая рассчитывалась как отношение физического состояния объекта оценки к физическому состоянию объекта аналога на основании статистических данных¹⁰

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

⁷ На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018.

⁸ На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018.

⁹ На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018.

¹⁰ На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018.

Оцениваемое помещение без внутренней отделки. Объекты-аналоги находятся в аналогичном состоянии без внутренней отделки. Корректировка на состояние не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги оборудованы сопоставимыми коммуникациями. Корректировка на коммуникации не применялась.

Расчет весовых коэффициентов

После внесения всех необходимых корректировок, была рассчитана итоговая стоимость. Итоговая стоимость рассчитывается как среднеарифметическое значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 3

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж оцениваемого объекта - права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)

Характеристики/корректировки	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №4	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №5	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №6
Адрес	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)	Чувашская Республика, Чебоксары, пл. Речников, 7к1	Чувашская Республика, Чебоксары, улица Юрия Гагарина, поз5	Чебоксары, Чувашская Республика, улица Калинина, поз68	Чебоксары, Чувашская Республика, ул. Гайдара, поз. 57	Чебоксары, Чувашская Республика, ул. Ярмарочная, поз. 6	Чебоксары, Чувашская Республика, ул. Гагарина, поз. 1
Источник		https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1775361903	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1641567218	https://www.avito.ru/cheboksary/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_213_m_1480902797	https://cheb.ws/kommerc/?id=1021295	https://cheb.ws/kommerc/?id=1083061	https://cheb.ws/kommerc/?id=1072761
Описание		Организация подрядчик продаёт нежилые помещения на заливе, в речном порту в ЖК "Альбатрос". Цокольный этаж. Строящийся монолитно-кирпичный 23-этажный дом. Срок сдачи конец 2019 года. Автономное отопление. Высота потолков 4,22 м. Отдельный вход с крыльцом тамбуром. Свободная планировка. Подходит под любой вид деятельности (офис, торговля, услуги, производство). Перспектива - в этом доме около 250 квартир, рядом строится дом примерно с таким же количеством квартир. По соседству сданный, заселенный дом ЖК "Волга" (в нем коммерческая недвижимость отсутствует).	Нежилое помещение, площадь 120м, высота потолков 3м30см, первая линия, большая проходимость и одна из главных улиц города. Помещение подойдет под различные виды бизнеса. Разгрузочная запроектована как с фасада так и с торца дома. Продаю по договору переуступки, срок сдачи дома- конец 2020г.	Продается помещение на первой линии в строящемся доме По ул. Калинина, поз 68. расположенное на втором этаже 19 этажного дома Плановый ввод дома в эксплуатацию 3 квартал 2019 года	Продаются помещения в новом строящемся доме. Срок сдачи 3 кв.2021 года. Предчистовая отделка. Стяжка пола, выровненные стены. Пластиковое остекление. Продажа по ДДУ. Помещения 1,2,3,4. площади от 106 кв.м. до 133,65 кв.м. Автономное отопление, счетчики учета тепла в каждом помещении.	Продам - нежилое помещение свободного назначения - ул. Ярмарочная, поз. 6. Возможное назначение: магазин, офис, банк, салон, кафе и т. д. Сдача объекта в эксплуатацию: сентябрь 2019 года.	Предлагается к продаже офисное помещение на 4-м этаже в новом строящемся торгово-офисном центре, расположенном в проездом месте в центре г. Чебоксары. Расположено на пересечении улиц П. Лумумбы и Гагарина Окна панорамные, выходят на север в сторону ТРЦ МегаМолл и на стадион Спартак. В этом центре предусмотрены продовольственный магазин, ресторан, офисные помещения. В настоящее время ведутся работы по монтажу фасада, отделочные работы, все коммуникации подведены. Сдача - конец года. Продажа без посредников и без комиссий. Агентству гарантируется щедрое вознаграждение, прямым покупателям - отличная скидка! Звоните договоримся!
Цена предложения, руб.		4 461 600,00	6 700 000,00	13 845 000,00	4 240 000,00	5 813 500,00	6 100 000,00
Общая площадь, м2	305,60	135,00	120,00	213,00	106,00	105,70	111,00
Цена предложения, за 1м², руб.		33 049	55 833	65 000	40 000	55 000	54 955
Дата продажи		Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристики/корректировки	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №1	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №2	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №3	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №4	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №5	ОБЪЕКТ-АНАЛОГ №6
Корректировка на уторговывание		0,773	0,773	0,773	0,773	0,773	0,773
Условия продажи		Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость после взаимозависимых корректировок за 1 кв.м, руб.		25 547	43 159	50 245	30 920	42 515	42 480
Местоположение	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)	Чувашская Республика, Чебоксары, пл. Речников, 7к1	Чувашская Республика, Чебоксары, улица Юрия Гагарина, поз5	Чебоксары, Чувашская Республика, улица Калинина, поз68	Чебоксары, Чувашская Республика, ул. Гайдара, поз. 57	Чебоксары, Чувашская Республика, ул. Яматорочная, поз. 6	Чебоксары, Чувашская Республика, ул. Гагарина, поз. 1
тип местоположения	Центр административного района	Центр административного района	Центр административного района	Центр административного района	Центр административного района	Центр административного района	Центр административного района
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Транспортную и пешеходную доступность, красная линия	нет	нет	да	да	нет	нет	да
Корректировка на транспортную и пешеходную доступность		1,00	0,80	0,80	1,00	1,00	0,80
Общая площадь,м2	305,60	135,00	120,00	213,00	106,00	105,70	111,00
Корректировка		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
этаж	2 этаж	цоколь	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	4этаж
корректировка на этаж		1,06	0,85	1,00	0,85	0,85	1,00
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.		24 643	26 707	36 578	23 917	32 885	30 925
Физическое состояние объекта	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка на состояние		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость за 1 кв.м, руб.		24 643	26 707	36 578	23 917	32 885	30 925
Весовые коэффициенты		22,427%	0,000%	18,734%	20,053%	20,053%	18,734%
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	29 276						
Стоимость объекта оценки кв.м., руб.	8 946 746						

Таким образом, результат расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества составляет.

Таблица 4

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода

Наименование	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
Права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)	8 946 746

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества применялся только сравнительный подход.

Расчёт итогового значения рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже.

Таблица 5

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Наименование	Результат рыночной стоимости, полученной в рамках затратного подхода, руб.	Результат рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат рыночной стоимости, полученной в рамках доходного подхода, руб.	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
Права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)	--	8 946 746	--	--	1	--	8 946 746	8 947 000

15. РАСЧЕТ ДИАПАЗОНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно требованиям ст. 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом № 611 от 25.09.2014 г. (актуальная редакция), после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Расчет диапазона стоимости права пользования производился на основании статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» автор: Ильин М.О., Лебединский В.И. 17 марта 2015 год.

Согласно данной статье представлена статистика о возможных уровнях существенности расчета стоимости типичных объектов недвижимости (здания, помещения, земельные участки). Из нее следует, что первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 6

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

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

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

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

где: $\bar{i}$ - итоговый интервал стоимости;

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

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

В рамках данного отчета значение критерия К принимается значение 1,2.

Интервал стоимости по критерию 1 и 2 принимается значение +/-20%

Итоговый интервал стоимости составляет: 20% * 1,2 = 24%

Таким образом, доверительная ширина интервала – итогового результата рыночной стоимости - составляет +/- 24%.

Таблица 7

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС, с учетом округления	Нижняя граница интервала, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
Права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)	8 947 000	6 799 720	11 094 280

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании проделанных расчетов и заключений нами определена рыночная стоимость объекта оценки.

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 11 октября 2019г. с НДС (20%) с учетом округления составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (20%), с округлением
Права требования на нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 305,6 кв.м., этаж: 2, адрес объекта: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83)	8 947 000

Оценщик



Синцов Р.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Перечень используемой информации

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в посл. редакциях);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом №611, Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года
6. Стандартов и правил оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО», утвержденных советом Совета Партнерства НП «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО», Протокол № 184 от 19 октября 2010 года; Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года; Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года; Протокол № 2014/10/23 от 23 октября 2014 года; Протокол № 2015/07/09 от 09 июля 2015 года; Протокол № 2016/04/21 от 21 апреля 2016 года;
7. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005 г.;
8. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М.:Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
9. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В.Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
10. «Оценка стоимости земельных участков» : учебное пособие / В.И.Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А.Федотовой – М.:КНОРУС, 2007;
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень недвижимости «Rway»;
12. Данные глобальной информационной сети Интернет;
13. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Сведение об оценке

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18080B4000799

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - СИНЦОВ РОМАН ВЛАДИМИРОВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	9 000 руб. 00 коп. (Девять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,03%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» января 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2019 г.		по «31» декабря 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (один миллион рублей 00 копеек) К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество
«ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Метровная, д.4,
Нижегородский филиал
От имени Страховщика:

М.П. /Н.Е. Скопа/

Место выдачи Страхового полиса: г. Нижний Новгород

Дата выдачи «03» декабря 2018 г.

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

 Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

08 декабря 2008 года 2805
дата включения в реестр № согласно реестру

Синцов Роман Владимирович
паспорт 3304 159406, выдан ОВД Даровского района Кировской области 22.07.2003,
код подразделения 432-008, зарегистрирован: Кировская область, Даровский район,
п. Даровский, ул. Лермонтова, д. 4

является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
НП «СМАОс»  Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010450-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Синцову Роману Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

423-02/эксперт, Москва, 2018 г., «Ф» Регистрационный № 05-08-09-003-ФНС РФ, ТЗ № 367, Тел.: (495) 126-47-42, www.expert.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18080B4000800-D00001

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Норматив»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 603155, г.Нижний Новгород, ул. Фрунзе, д.12, пом. 3		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 550 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 105 000 руб. 00 коп. (Сто пять тысяч рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,031% от страховой суммы	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2019 г.	по «31» декабря 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000,00 (Один миллион рублей 00 копеек).		
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ «23» НОЯБРЯ 2018 Г.
СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ № 18080B4000800

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Нижегородский филиал: г. Н. Новгород, ул. Варварская, д. 40

От имени Страховщика:

М.П. /Н.Е. Скопа/

Место выдачи Страхового полиса: г. Нижний Новгород

Дата выдачи «25» марта 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Используемая в расчетах информация

Нежилое помещение свободного назначения - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Все объявления в Чебоксарах · Коммерческая недвижимость · Купить · Нежилое помещение свободного назначения

Нежилое помещение свободного назначения

- 4 461 600 ₽

Добавить в избранное · Добавить закладку · 16 сентября в 09:59



8 937 953-19-03

Написать сообщение

ООО Свайбой
Активность
На Avito с мая 2014

33 объявления пользователя

Направление лица
Екатерина

№ 1775361903, 753 (+6)



Бизнесу стало тесно? Купи свою базу!
Самые выгодные условия! Базы в 544 кв.м.
Офисы и выставочный зал+25 соток земли!
Звонки

площадь: 136 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, пл. Речников, 7к1
р-н Калининский

Посмотреть карту

Организация подрядчик продает нежилые помещения на заливке, в речном порту в ЖК "Альбатрос". Цокольный этаж. Строящийся монолитно-кирпичный 25-этажный дом. Срок сдачи конец 2019 года. Автономное отопление. Высота потолков 4,22 м. Отдельный вход с крыльцом тамбуром. Свободная планировка. Подходит под любой вид деятельности (офис, торговля, услуги, производство). Перспектива - в



www.avito.ru Нежилое помещение свободного назначения - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Нежилое помещение свободн... 4 261 600 ₽ Екатерина 8 937 953-19-03 Написать сообщение

33 объявления пользователя

Екатерина

№ 1775361903 753 (+6)

Площадь: 135 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, пл. Речников, 7к1
р-н Калининский Показать карту

Организация подрядчик продает нежилые помещения на заливке, в речном порту в ЖК "Альбатрос". Цокольный этаж. Строящийся монолитно-кирпичный 23-этажный дом. Срок сдачи конец 2019 года. Автономное отопление. Высота потолков 4,22 м. Отдельный вход с крыльцом тамбуром. Свободная планировка. Подходит под любой вид деятельности (офис, торговля, услуги, производство). Перспектива - в этом доме около 250 квартир, рядом строится дом примерно с таким же количеством квартир. По соседству сданный, заселенный дом ЖК "Волга" (здесь коммерческая недвижимость отсутствует).

Поделиться

Пожалуйста

Помещение свободного назначения

Получите быстрее и профессиональную консультацию от компании «Гриффин-недвижимость»

Похожие объявления

Торговое помещение - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Авито — Объявления на сайте Авито

Торговое помещение - 6 700 000 Р

Добавить в избранное Добавить закладку 23 сентября в 13:05

8 927 667-03-50

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частный сектор
Автомобиль
На Авито с сентября 2012
Заварзано 3 объявления

Компьютерное оборудование
Юрий

М: 1641567218, 1582 (+7)



Площадь: 120 м²

Чувашская Республика, Чебоксары, улица Юрия Гагарина, поз.5
р-н Калининский

Небольшое помещение площадью 120м, высота потолков 3м30см, первая линия, большая проходимость и одна из главных улиц города. Помещение подойдет под различные виды бизнеса. Разгрузочная запроектована как с фасада так и с торца дома. Продаю по договору переуступки, срок сдачи дома - конец 2020г.

Показать карту

Поделиться

Пожалуйста

Пожокие объявления

ТЕССЕР
НОВЫЙ САЛОН ПЛИТКИ
И САНТЕХНИКИ

БЕСПЛАТНЫЙ ДИЗАЙН-ПРОЕКТ
ВАННОЙ КОМНАТЫ ВСЕГО ЗА ЧАС

СКИДКА
53%

Помещение свободного назначения, 213 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Чувашия на Avito — Объявления на сайте Avito

Все объявления в Чебоксарах / Бизнес/коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 213 м²

13 845 000 Р

Добавить в избранное Добавить заветку 19 сентября в 15:36



8 966 249-21-73

Написать сообщение

АО "ИНИЧ"

Агентство
На Avito с декабря 2016
Завершено 33 объявления

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Маркова ЕА

№ 1400992797. 1124 (+7)

Реклама

Продажа арендного бизнеса

Продажа помещений с арендаторами. Подберем за 15 минут. Пошаговый отчет.

Доходный актив
Опыт 8 лет
Быстрая ликвидность
Бронь
с 00:00-20:00
Или з/б. Адрес и телефон

Реклама

Квартиры от застройщика

Старт продаж в новом ЖК
Зарплата. Цены
от 40 000 руб. м². Только

Площадь: 213 м²

Чебоксары, Чувашская Республика, улица Калинина, пос/б-р-н Калининский

Показать карту

Продается помещение на первой линии в строящемся доме По ул Калинина, пос 68, расположенное на втором этаже 19 этажного дома. Плановый ввод дома в эксплуатацию 3 квартал 2019 года

Показать

Продам - нежилое помещение свободного назначения - ул. Ярмарочная, поз. 6 (4 608 000 руб.)

Афиша / Форумы / Карта / Адрес

Профиль: Привет, Goeff! введ. регистрация. Добавить объявления

Реклама: Главная страница, Все объявления, Список улиц и домов, Все строит. Чебоксар, Фотографии строит., Цены на ипотеку, Строительные фирмы, Агентства недвижимости, Каталог помещений, Реклама на сайте

Университет: Квартиры с индивидуальным отоплением в Северо-Западном районе от 44 000 руб./м². Ком. от 20,5 м², Инж. от 20,5 м², Инж. от 20,5 м²

Реклама на сайте: Отличная площадка для продвижения: агентства недвижимости, строительных компаний, ипотечных кредитов, услуг по отделке и ремонту

Форумы: Последние темы (зета), Форум "Недвижимость", Форум "Новостройки", Жилищное право, Каталог помещений, Недвижимость-ИЖС, Ремонт и отделка, Бизнес-3, Бизнес-тур, Бизнес-3

Справочник: Магазины, аптеки, больницы

Человек >> Барановский

Барахолка / Коммерческая недвижимость

Всё / Коммерческую недвижимость / Все

Офисное помещение, Помещение под торговлю и склад, Производственные и складские помещения

Найти / Показать все фото

Недвижимость / Продам - нежилое помещение свободного назначения - ул. Ярмарочная, поз. 6 (4 608 000 руб.)

30.04.2018 10:00

Возможное назначение: магазин, офис, банк, салон, кафе и т.д. Сдача объекта в эксплуатацию: сентябрь 2018 года

Цена: 4 608 000 руб. (32 120 руб/м²)

Адрес: г. Чебоксары, ул. Ярмарочная, поз. 6

Телефон: 89176748447 (МТС-Пурпур)

Прочие контакты: 89176604539

Тип недвижимости: нежилое помещение свободного назначения

Общая площадь: 143,66 кв.м

Этаж: 1/2Б

Тип застройки: Панельный

Тип отделки: Аванпроект на доп.

Застройщик: ООО "Центр-Резит"

ООО "Техносервис" Показать все объявления (339)

Комментарии: Выбрать или зарегистрироваться чтобы написать. Войти через

Другие объявления в этом доме: посмотреть все объявления на улице >>>

Заголовок объявления	Этаж	м²	Цена руб.	Автор
Продам - двухкомнатную квартиру КВАРТИРА ОТ ПОДЪЕЗДА. Продается 2-х комнатная квартира в Центре - мкр. Троицкая Стрелка - ЖС. Сиреневый блок по ул. Ярмарочная, поз. 6/3-4 (застройщик - СК Центр), площадь...	7/25	61	2 299 000 37 490 руб/м²	Агентство "СБК Недвижимость" 4-2018082018
Продам - однокомнатную квартиру КВАРТИРА ОТ ПОДЪЕЗДА. Продается 1-х комнатная квартира в Центре - мкр. Троицкая Стрелка - ЖС. Сиреневый блок по ул. Ярмарочная, поз. 6/1-4 (застройщик - СК Центр), площадь...	2/25	39,75	1 519 000 38 175 руб/м²	Агентство "СБК Недвижимость" 4-2018082018
Продам - однокомнатную квартиру КВАРТИРА ОТ ПОДЪЕЗДА. Продается 1-х комнатная квартира в Центре - мкр. Троицкая Стрелка - ЖС. Сиреневый блок по ул. Ярмарочная, поз. 6/1-4	4/25	42	1 499 000 35 475 руб/м²	Агентство "СБК Недвижимость" 4-2018082018

Афиша: погода на завтра
Мокро, но тепло. Завтра небольшой дождь.
Днем 10...11 °C, ночью 5...13 °C
yandex.ru

Продам - офисное помещение - ул. Гагарина, поз. 1 (6 100 000 руб.)

Решения
Главная страница
Все объявления
Список улиц и домов
Все строит. Чебоксар
Фотографии строит.
Цены на доловку
Строительные фирмы
Агентства недвижимости
Коттеджные поселки
Реклама на сайте

Реклама на сайте
50% показов
6 500 руб./мес.
Звоните 48-21-22
Стройтрест №2
Квартиры
в Чебоксарах,
Канаши, Шумерле
62 06 60
Форумы
Последние темы (4879)
Форум "Недвижимость"
Форум "Новостройки"
Жилищное право
Коттеджные поселки
Недвижимость ИЖС
Ремонт и отделка
Вопросы-3, Бейконг, Богданка
Сервисы
Магазины климатотехники
Клининговые агентства
Проектные институты, Бюро
Товары для ремонта
Производство и продажа
стройматериалов
Строительные площадки

Все
Коммерческую недвижимость
Все
Офисное помещение
Помещение под торговлю и склад
Производственные и складские пом.

Недвижимость / Продам - офисное помещение - ул. Гагарина, поз. 1 (6 100 000 руб.)
20 января 22:44 (МСК+03:31) 307

Подключается к продаже офисное помещение на 4-м этаже в новом строящемся торгово-офисном центре, расположенном в промзоне в центре г. Чебоксары. Расположено на пересечении улиц П. Луначарского и Гагарина. Около танкозавода, выходят на шоссе в сторону ТРЦ "Мегаполис" и на стадион "Спартак". В этом центре предусмотрены производственный магазин, ресторан, офисные помещения. В ближайшее время ведутся работы по монтажу фасада, отделочные работы, все коммуникации подведены. Сдача - конец года. Продана без посредников и без комиссии! Агентство гарантирует полное возмещение, полный комплект документов! Звоните договориться!

Цена 6 100 000 руб. (54 055 руб./кв.м.)
Адрес г. Чебоксары, ул. Гагарина, поз. 1
Телефон 89574753443 (Фонетик. Коммуникации. Чебоксары)
Тип недвижимости офисное помещение
Площадь помещения 111 кв.м.
Этаж 4/15
Застройщик ООО "Тидер"
Простая декларация размещена на сайте <http://mktovostroyka.ru/>

Объявление от посредника

Посмотреть на карте cheboksary.ru

Комментарии
Войдите или зарегистрируйтесь чтобы написать. Зайти через

Другие объявления в этом доме
показать все объявления на улице >>>

Заголовок объявления	Этаж	м²	Цена руб.	Агент
Продам - однокомнатную квартиру ВНИМАНИЕ! ВНИМАНИЕ! КВАРТИРЫ ОТ ПОДРЯДЧИКА НА РАЗНЫХ ЭТАЖАХ, ТАК ЖЕ 1 ком и 2 ком. И В ПОДАВАХ 2. ЦЕНЫ НИЖЕ ЧЕМ У ЗАСТРОЙЩИКОВ. ВСЕ ПОДРОБНОСТИ ПО ТЕЛЕФОНУ.	6/15	44	1 700 000 39 090 руб./кв.м.	Агентство недвижимости "Фаворит" L:1050238296
Продам - однокомнатную квартиру Продается квартира в ЖК "Гагаринский" поз. 1 на 4-м этаже 15-этаж. Дом планирует сдать 4 квартал 2019 года.	6/15	45	1 730 000 38 444 руб./кв.м.	Агентство недвижимости "Новострой" L:1052108710
Продам - однокомнатную квартиру ПРОДАЮ 1 КОМНАТНУЮ КВАРТИРУ В МКД "ГАГАРИН" ПОЗ. 1 НА 11 ЭТАЖЕ КИРПИЧНОГО ДОМА. В КВАРТИРЕ ЕСТЬ ГАРДЕРОБНАЯ, БОЛЬШАЯ ПОДКОВКА, 6 кв. м. КУ.	11/15	44	1 700 000 38 636 руб./кв.м.	Агентство недвижимости "Милениум" L:9051181

Алиса: погода на завтра
Мокро, но теплое. Завтра небольшой дождь.
Дни 10...11 °C, ночью 5...13 °C
yandex.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Правоустанавливающая и техническая документация объекта оценки

16808 000
Договор № 54
участия в долевом строительстве

г. Чебоксары

« 12 » марта 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Победа» (ООО «Победа», ИНН 2128016093, ОГРН 1022101136090), в лице Директора Шмакова Виктора Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и участник долевого строительства Общество с ограниченной ответственностью «Омега» (ООО «Омега», ИНН 5249108450, ОГРН 1105249003310) в лице Генерального директора Плесина Дениса Владимировича, именуемое в дальнейшем «Дольщик», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом от 30.12.04 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основание для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № «RU 21304000» - «32» от 11 марта 2014 года, выданное Администрацией города Чебоксары.

1.2.2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия 21 АБ 168387, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 21 августа 2014 г. Запись регистрации 21-21-01/200/2014-075 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 августа 2014 года. Кадастровый номер земельного участка 21:01:030102:236, общая площадь 3 074 кв.м, разрешенное использование: для строительства многоквартирных жилых домов. Выдано Постановление № от 2475 от 07.08.2013 г. об утверждении градостроительного плана земельного участка по ул.Калинина г.Чебоксары, поз. 83. Градостроительный план № RU21304000-0000000000000262.

1.2.3. Размещение проектной декларации на сайте www.pobeda-estate.ru

1.2.4. С проектной декларацией «Застройщика», разрешением на строительство, технико-экономическим обоснованием проекта, заключением государственной экспертизы проектной документации, проектной документацией по строительству жилого дома по ул. Калинина поз.83 г. Чебоксары и их изменениями и/или дополнениями на момент заключения настоящего договора «Дольщик» ознакомлены, с учетом проектной декларации на государственную регистрацию настоящего договора «Дольщики» согласны.

2 Предмет договора.

2.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить 96-квартирный жилой дом с предприятиями обслуживания по ул.Калинина, переменной этажности, расположенный по адресу: г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83), на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030102:236, и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать «Дольщику», следующий объект долевого строительства: нежилое помещение под условным номером 4, на втором этаже, расчетной проектной площадью 305,6 кв.м.

Расчетная проектная площадь нежилого помещения включает в себя площади всех помещений внутри нежилого помещения. Местонахождение нежилого помещения на плане многоквартирного дома и планируемая площадь нежилого помещения согласованы сторонами в Техническом описании нежилого помещения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. «Дольщик» обязуется уплатить установленную разделом 3 настоящего договора цену нежилого помещения и принять его при наличии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Застройщик: _____

Дольщик: _____

2.3. Нежилое помещение передается Застройщиком Дольщику в следующем состоянии: черновая отделка, в том числе:

- штукатурка стен без штукатурки дверных откосов;
- подготовка под полы – цементно-песчаная стяжка;
- электрическая проводка без установки патронов и ламп освещения;
- установка выключателей и розеток;
- монтаж труб системы холодного и горячего водоснабжения, канализации без выполнения сантехнической трубной разводки, без установки сантехнических приборов.
- устройство системы отопления с установкой радиаторов;
- установка приборов учета электроэнергии, воды;
- установка пожарных оповещателей;
- установка системы вентиляции;
- установка наружных дверных блоков.

2.4. Проектная декларация размещена в сети Интернет 24 марта 2014 года на сайте www.pobeda-estate.ru.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена, подлежащая уплате «Дольщиком» «Застройщику», состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство нежилого помещения и денежных средств на оплату услуг «Застройщика».

3.2. Под денежными средствами, поступившими на оплату услуг «Застройщика», понимается разница между денежными средствами, поступившими от «Дольщика» и фактически потраченными на возмещение затрат на строительство нежилого помещения. Стоимость указанных услуг «Застройщика» определяется на дату окончания строительства.

3.3. Цена квадратных метров изменяется при изменении ценообразующих факторов, конъюнктуры рынка и увеличении себестоимости строительства.

3.4. Измененная стоимость применяется по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты отправления «Застройщиком» «Дольщику» уведомления об изменении цены. В случае не согласия «Дольщика» на повышение цены договора, он может внести одновременно неоплаченную часть цены договора до ее повышения или расторгнуть настоящий договор.

3.5. Цена строительства нежилого помещения рассчитывается путем умножения расчетной проектной площади нежилого помещения на стоимость одного кв. метра на момент внесения «Дольщиком» денежных средств и составляет на дату подписания договора: 16 808 000 (Шестнадцать миллионов восемьсот восемь тысяч) рублей, исходя из стоимости одного кв. метра нежилого помещения 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей.

3.6. «Дольщик» оплачивает 305,6 кв. метров расчетной проектной площади. Общая проектная площадь нежилого помещения определяется как общая площадь нежилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для функционирования данного нежилого помещения.

Дольщик оплачивает цену договора в следующем порядке:

16 808 000 (Шестнадцать миллионов восемьсот восемь тысяч) рублей - в срок не позднее двух рабочих дней с момента регистрации настоящего договора.

3.7. Окончательно оплачиваемая «Дольщиком» площадь нежилого помещения определяется по результатам обмеров организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, проводимых после завершения строительства (сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для функционирования данного нежилого помещения и указывается отдельной строкой в акте приема-передачи).

3.8. В случае, если фактически передаваемая общая площадь нежилого помещения окажется больше площади, указанной в пункте 2.1. договора, «Дольщик» обязан произвести доплату за

Застройщик:

Дольщик:

разницу в метраже по цене 1 кв.м. его последнего платежа по настоящему договору. Дольщик обязуется произвести доплату до передачи ему нежилого помещения по акту приема-передачи.

3.9. В случае, если фактически передаваемая общая проектная площадь нежилого помещения окажется меньше площади, указанной в пункте 2.1. договора, «Застройщик» по заявлению «Дольщика» возвращает излишне уплаченные денежные средства из расчета стоимости 1 кв.м. его последнего платежа по настоящему договору.

4. Срок и порядок передачи нежилого помещения.

4.1. Срок передачи «Застройщиком» нежилого помещения «Дольщику» – 1 квартал 2016 года. Допускается досрочное исполнение обязанности «Застройщика» по передаче нежилого помещения.

В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в указанный срок, «Застройщик» за два календарных месяца направляет «Дольщикам» письменное уведомление с предложением об изменении срока передачи нежилого помещения.

4.2. «Застройщик», не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи нежилого помещения, направляет «Дольщику» по указанному им почтовому адресу уведомление со следующей информацией:

- о готовности объекта долевого строительства к передаче;
- о сроке и порядке приемки нежилого помещения;
- сообщить об уточнении номера нежилого помещения и почтового адреса жилого дома;
- о последствиях бездействия «Дольщика», возникающих при уклонении и/или отказе в приемке нежилого помещения.

4.3. «Дольщик» или их уполномоченный представитель обязаны приступить к принятию нежилого помещения с даты, указанной в уведомлении «Застройщика». При завершении передачи нежилого помещения стороны подписывают акт приема-передачи.

4.4. При уклонении «Дольщика» от принятия нежилого помещения, «Застройщик», по истечении двух месяцев с даты указанной в уведомлении, отправленном «Дольщику», составляет односторонний акт о передаче нежилого помещения. При этом риск случайной гибели нежилого помещения признается перешедшим «Дольщику» со дня составления вышеуказанного акта. При этом «Застройщик» ответственность за просрочку в передаче нежилого помещения не несет.

4.5. После подписания сторонами передаточного акта, «Дольщик» вправе производить строительные и отделочные работы в помещениях нежилого помещения. Работы по переустройству и перепланировке нежилого помещения, предусмотренные Законодательством РФ, влекущие за собой возникновение необходимых изменений в технический паспорт нежилого помещения, запрещаются до регистрации права собственности «Дольщика» на нежилое помещение.

5. Обязанности и права сторон.

5.1. «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство жилого дома и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать «Дольщику» нежилое помещение при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств.

5.2. «Застройщик» осуществляет строительство жилого дома за счет средств «Дольщика» согласно проектно-сметной документации.

5.3. «Застройщик» обязуется передать «Дольщику» нежилое помещение в состоянии, определенном п. 2.3. настоящего договора.

5.4. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) нежилого помещения, обнаруженные вследствие нормального износа нежилого помещения, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самими «Дольщиком» или привлеченными ими третьими лицами. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки «Объекта», связанные с естественными осадочными

Застройщик:

Дольщик:

явлениями, влияющими на конструктив здания (появление волосных трещин в цементно-песчаной стяжке, на штукатурке стен, заделках панельных швов).

5.5. «Застройщик» обязуется передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в течение 10 рабочих дней с момента получения такого разрешения.

5.6. «Застройщик» имеет право самостоятельно передать завершенный строительством многоквартирный жилой дом на обслуживание выбранной по его усмотрению ремонтно-эксплуатирующей организации, о чем извещает в последующем «Дольщика».

5.7. «Дольщик» обязуется представить Застройщику правоустанавливающие документы. Также Участник долевого строительства обязан присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия.

5.8. «Дольщик» обязуется своевременно и в полном объеме произвести оплату строящегося нежилого помещения на условиях настоящего договора.

5.9. «Дольщик» обязуется оплатить в полном объеме все расходы, связанные регистрацией настоящего договора и права собственности на построенное нежилое помещение.

5.10. «Дольщик» с момента передачи ему нежилого помещения по акту приема-передачи оплачивает расходы по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по нежилому помещению в размере, установленном эксплуатирующей организацией.

5.11. «Дольщик» вправе уступить право требования по договору только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.12. Уступка прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

5.13. При изменении адреса, указанного в настоящем договоре, «Дольщик» в трехдневный срок уведомляет об этом «Застройщика» с сообщением ему новых адресных данных. При несоблюдении данного условия вся корреспонденция, направленная «Застройщиком» по реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего Договора, считается полученной адресатом.

5.14. «Дольщик» самостоятельно и за свой счет заказывает технический план и кадастровый паспорт на нежилое помещение и выполняет все сантехнические и внутренние отделочные работы после принятия нежилого помещения от «Застройщика». Дольщик не имеет права производить перепланировку нежилого помещения до регистрации права собственности на нее.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения «Застройщиком» срока передачи нежилого помещения, «Застройщик» несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения установленных разделом 3 настоящего договора сроков оплаты цены договора, «Дольщик» уплачивает неустойку (пени) «Застройщику» в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе «Дольщика» при отсутствии виновных действий со стороны «Застройщика» по основаниям, предусмотренным законодательством и настоящим договором, «Застройщик» возвращает внесенные денежные средства без индексации за вычетом неустойки в размере 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей в течение тридцати рабочих дней со дня расторжения договора.

6.4. Систематическое нарушение «Дольщиком» сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора.

6.5. В случае, если в соответствии с условиями договора уплата цены договора должна производиться «Дольщиком» путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора.

Застройщик:

Дольщик:

6.6. В случае одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора настоящий договор считается расторгнутым со дня направления «Дольщику» уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, при этом «Застройщик» возвращает внесенную «Дольщиком» сумму путем перечисления на лицевой счет, указанный «Дольщиком», в течение 1 месяца.

7. Особые условия

7.1. До подписания настоящего договора «Дольщик» ознакомлен с проектной декларацией на строительство многоквартирного жилого дома с предприятиями обслуживания по ул. Калинина, поз. 83, подготовленной «Застройщиком». Содержание проектной декларации «Дольщику» понятно, возражений не имеется.

7.2. До ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания «Дольщиком» Акта приема-передачи нежилого помещения, «Дольщик» не имеет права привлекать других подрядчиков для выполнения отделочных и других работ.

7.3. В пределах гарантийного срока отклонения от норм по качеству работ по вине «Застройщика» устраняются им за свой счет в срок не более чем 45 календарных дней со дня составления 2-стороннего акта.

7.4. Застройщик устанавливает гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования – пять лет, начиная с даты передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

При этом гарантийные обязательства «Застройщика» по настоящему пункту Договора не распространяются на следующее оборудование и изделия: газовый котел и газовая плита с комплектующими, стабилизатор напряжения для газового котла, счетчик по учету расхода газа, электрический счетчик, счетчик по учету расхода холодной воды, сантехническая арматура, измерители пожарно-дымовые автономные. Гарантийные сроки по вышеуказанному оборудованию и изделиям, устанавливаются и обязательства исполняются производителями, поставщиками и продавцами данного оборудования и изделий. Подтверждающие гарантийные паспорта на оборудование и изделия «Дольщику» выдаются при приемке нежилого помещения.

Так же при приемке нежилого помещения производится проверка работы вентиляции (прикладывается акт специализированной организации), в дальнейшем вопросы, связанные с работой вентиляции, решаются с эксплуатирующей организацией.

7.5. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, возникшие вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований по его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими «Дольщиком» или привлеченными ими третьими лицами.

7.6. «Дольщик», подписывая настоящий договор, дает согласие на возможное изменение проекта жилого дома.

7.7. «Дольщик» поручает «Застройщику» от своего имени безвозмездно передать наружные инженерные сети, составляющие его долю, определенную пропорционально площади нежилого помещения в общей долевой собственности, эксплуатирующим организациям после приемки их комиссией в эксплуатацию. «Застройщик» в целях исполнения договора за счет средств «Дольщика» осуществляет инвестиции в объекты капитального строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры, необходимые для завершения строительства жилого дома в рамках договора на долевое участие в строительстве жилья, заключенного между сторонами и без осуществления, которых данное строительство не может быть осуществлено.

Для исполнения данного поручения, «Дольщик» наделяет «Застройщика» всеми необходимыми полномочиями, в том числе по самостоятельному определению объектов капитального строительства инженерной и коммунальной инфраструктуры, заключению

Застройщик:

Дольщик:

договоров с третьими лицами, получения и передачи имущества, оказания услуг, выполнения работ и другими.

Фактический объем инвестиций определяется исходя из реально осуществленных «Застройщиком» расходов (перечисленных денежных средств, переданного имущества, оказанных услуг, выполненных работ и других расходов) для исполнения «Застройщиком» обязанностей в соответствии с настоящим договором.

7.8. «Дольщик» дает согласие «Застройщику» на преобразование земельного участка указанного в п.1.2. с сохранением залога у участника долевого строительства только на преобразованный земельный участок, предназначенный для строительства (создания) объекта недвижимости, в составе которого будет находиться объект долевого строительства.

7.9. «Дольщик» подписывая настоящий договор, дает свое согласие «Застройщику», в целях исполнения и реализации им своих прав и обязанностей по Договору, на обработку своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

«Дольщик» осознает, что их персональные данные, указанные в Договоре, а также иные данные относящиеся к личности «Дольщика», доступная или известная «Застройщику» в любой конкретный момент времени будут проходить обработку «Застройщиком» и иными организациями, задействованными в исполнении Договора и будут являться общедоступными.

8. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору

8.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства.

8.2. Исполнение обязательств застройщика по передаче нежилого помещения участнику долевого строительства по договору также обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче нежилого помещения по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче нежилого помещения по договору со страховой организацией.

9. Споры

9.1. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров.

9.2. В случае не достижения соглашения путем переговоров все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

Застройщик:



Дольщик:



10. Заключительные положения

10.1 Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором Стороны, руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2 Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами. Приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

10.3 Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

II. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью "Победа" Местонахождение: 428027, г.Чебоксары, пр. 9- ой Пятилетки, 14 Почтовый адрес: 428003, г. Чебоксары, ул. Энгельса, д. 3, корп. 1 ИНН 2128016093 КПП 213001001 р/с 40702810222000212907 в АО «ВОКБАНК» г. Нижний Новгород к/с 30101810700000000722 БИК 042202722	Дольщик: Общество с ограниченной ответственностью «Омега» 606033, г Дзержинск, п. Бабушкино, ул. Фрунзе, д 1а ИНН 5249108450, ОГРН 1105249003310 р/с 407028103000000210106 в АО «ВОКБАНК» к/с 30101810700000000722 БИК 042202722
Директор  В.А. Шмаков 	Генеральный Директор  Д.В. Пышин 

Застройщик:



Дольщик:



К договору № 51 от 12 июля 2015 года участия в долевом
строительстве

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Долевого строительства (помещение) под условным номером 4 (четыре)
Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина, поз.83

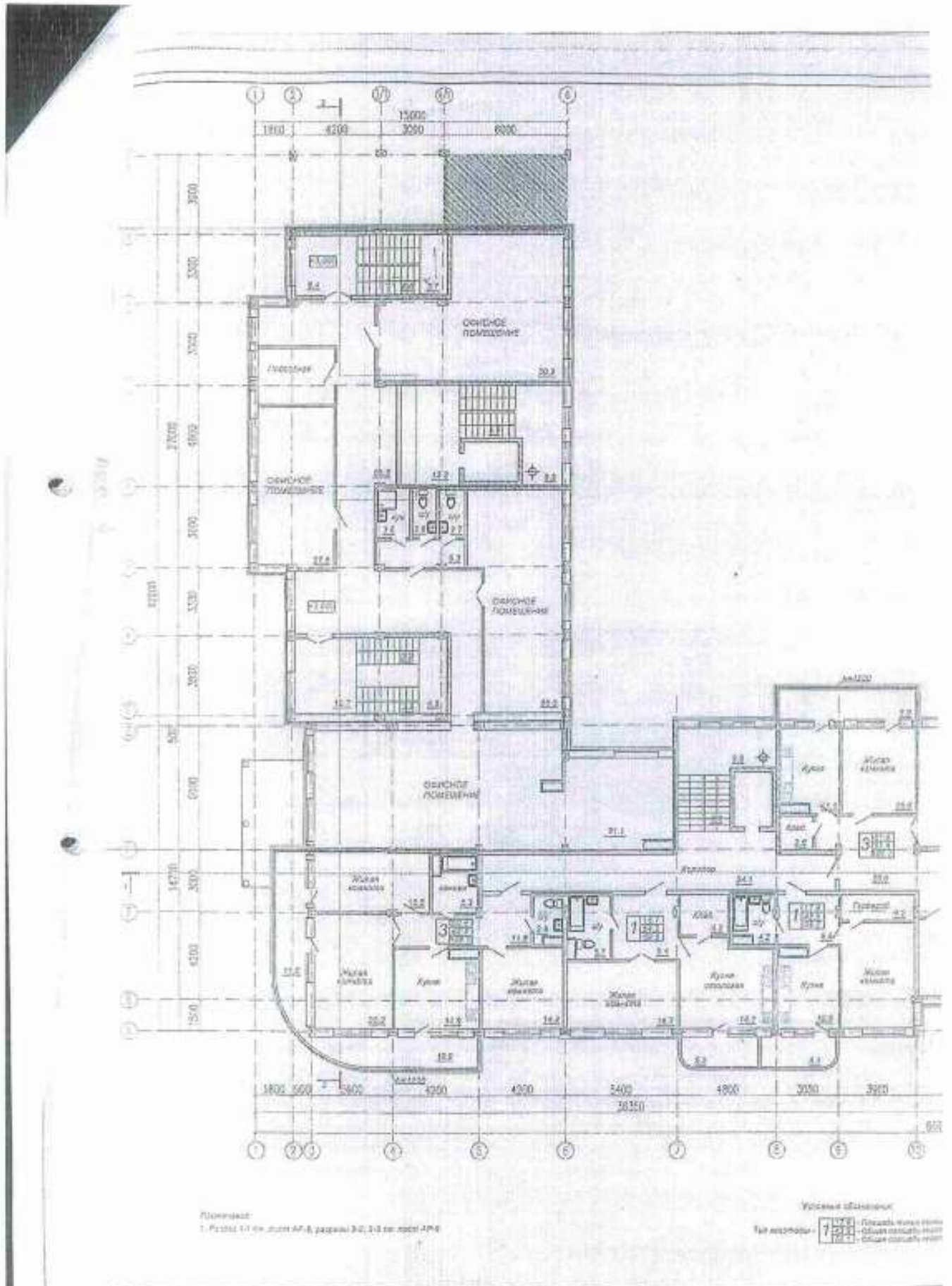
Характеристика помещений

№ п/п	Условный номер объекта	Номер по плану	Названия помещения	Общая площадь помещений, кв.м.	Общая площадь помещений с лестницами, тамбурами	Площадь помещения, кв.м. (без учета площади лоджии, балкона) с лестницами и тамбурами
1	4	1	Офисное помещение	27,6		
		2	Офисное помещение	50,9		
		3	Офисное помещение	55,3		
		4	Офисное помещение	91,1		
		5	Подсобная	9,7		
		6	Коридор	56,8		
		7	С/у	2,7		
		8	С/у	2,6		
		9	КУИ	3,6		
		10	Коридор	5,3		
		11	Лестница		8,6	
		12	Тамбур		8,4	
		13	Тамбур		3,7	
		14	лестница		3,9	
		15	Лестница		3,9	
		16	Тамбур		10,7	
		17	Тамбур		4,8	
		18	Тамбур 1 эт.		1,9	
		19	Тамбур 1 эт.		1,5	
		20	Лестница 1 эт.		1,8	
		21	Лестница 1 эт.		1,5	
Итого по пом. 4:				305,6	357,6	357,6

Застройщик - ООО "Победа"

В.А. Шмаков







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

Номер регистрационного округа 21

Произведена государственная регистрация

ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Дата регистрации 16.03.2015

Номер регистрации 21-21/001-21/001/015/2015-615/1

Регистратор Алькевич Е.В.





ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ СДЕЛКИ.

ООО «Омега» заключены с ООО «Победа» договоры участия в долевом строительстве № 50 от 12.03.2015г. и № 51 от 12.03.2015г.

Сделки заключены с целью дальнейшей перепродажи приобретаемых объектов и получения дохода.

Согласно заключенным договорам приобретается 2 объекта долевого строительства на втором этаже в 96-квартирном жилом доме по адресу г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83) на земельном участке с кадастровым номером 21:01:030102:236, а именно:

Объект долевого участия	Расчетная проектная площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
нежилое помещение под условным номером 4	305,6	55 000	16 808 000
Трехкомнатная квартира под условным номером 34	108,1	55 000	5 945 500
ИТОГО	413,7		22 753 500

Строительство 10-этажного 96-квартирного дома по адресу г. Чебоксары, ул. Калинина (позиция 83) ведется на земельном участке площадью 3 074 кв.м., принадлежащего на праве собственности застройщику - ООО «Победа», вся разрешительная документация имеется. Строительство дома начато во 2-ом квартале 2014г., плановый срок сдачи объекта 1 квартал 2016г., на 01.02.2015г. выполнение работ составляет 18% по отношению ко всему объему строительства.

ООО «Омега» планирует продать данные помещения по стоимости 75 тыс. руб. за 1 кв.м., т.е. по стоимости 31 027,5 тыс. руб.

Проценты за кредит за период кредитования (из расчета 16 % годовых) составят – 7 040 тыс. руб. Таким образом, затраты по сделке составят – 29 793,5 тыс. руб.

Планируемый доход – 1 234 тыс. руб.

Генеральный директор
ООО «Омега»



Д.В. Пысин