



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
(495)787-68-01

www.ces.ru
ces@ces.ru

ОТЧЕТ №7-382

**об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-
Ола, ул. Шумелева, д. 1**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ЦЭС»

Дата проведения оценки:

30 апреля 2020 г.

Дата составления отчета:

30 апреля 2020 г.

Москва-2020



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
 (495)787-68-01
 www.ces.ru
 ces@ces.ru

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №8 от 15.04.2020 г. к Договору №36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «06» августа 2018 года, заключенные между Заказчиком – ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

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

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

Справедливая стоимость без учета НДС недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1 по состоянию на 30 апреля 2020 г. составила:

16 885 473,99 руб. (Шестнадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч четыреста семьдесят три) рубля 99 копеек

Справедливая стоимость каждого оцениваемого объекта приведена в таблице № 1 на странице № 3 настоящего Отчета.

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

С уважением,
 ООО «ЦЭС»
 (Доверенность №05 от 28 января 2020 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Ковалева Е.В.

Ковалева Е.В.

30 апреля 2020 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого оцениваемого объекта.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	960,1	2 113 398,59	422 679,72	2 536 078,31
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	617,4	856 211,09	171 242,22	1 027 453,31
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	594,8	824 869,38	164 973,88	989 843,26
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 697,2	2 353 679,08	470 735,82	2 824 414,90
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	354,0	490 927,64	98 185,53	589 113,17
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,2	1 367 663,39	273 532,68	1 641 196,07
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,1	1 341 175,48	268 235,10	1 609 410,58
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	8 159,0	2 125 011,66	-	2 125 011,66
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 409,0	1 954 002,95	390 800,59	2 344 803,54
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	443,8	615 462,39	123 092,48	738 554,87
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10 916,0	2 843 072,34	-	2 843 072,34
-		Итого	-	-	16 885 473,99	2 383 478,02	19 268 952,01

Оценщик

Ковалева Е.В.

Дата составления отчета

30 апреля 2020 г.

Содержание

1	Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2	Задание на оценку _____	6
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	7
3.1	Сведения о заказчике оценки _____	7
3.2	Сведения об оценщике _____	7
3.3	Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	8
3.4	Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	8
4	Основные факты и выводы _____	9
5	Допущения, принятые при проведении оценки _____	10
6	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	12
7	Применяемые стандарты оценки _____	13
8	Общие понятия и определения _____	14
9	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	14
10	Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	15
10.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	15
10.2	Осмотр объекта оценки _____	15
10.3	Прочие источники информации _____	15
11	Описание объекта оценки _____	16
11.1	Имущественные права _____	16
11.2	Обременения, связанные с объектом оценки _____	17
11.3	Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	17
11.4	Износ, устаревания объекта оценки _____	21
11.5	Информация о текущем использовании объекта оценки _____	22
11.6	Балансовая стоимость объекта оценки _____	22
11.7	Описание местоположения _____	22
12	Определение наиболее эффективного использования _____	25
13	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость _____	26
13.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	26
13.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	33
13.3	Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	33
13.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	36
13.5	Основные выводы относительно рынка складской и индустриальной недвижимости России, 1 полугодие 2019 г. _____	37
14	Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	42
14.1	Обзор подходов к оценке недвижимости _____	42
14.1.1	Общие принципы применения доходного подхода _____	42
14.1.2	Общие принципы применения сравнительного подхода _____	44
14.1.3	Общие принципы применения затратного подхода _____	46
14.2	Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	48
15	Сравнительный подход к оценке зданий и земельных участков _____	49
15.1	Описание методики оценки _____	49
15.2	Выбор единиц сравнения _____	49

<i>15.3</i>	<i>Выбор объектов-аналогов</i>	<i>49</i>
<i>15.4</i>	<i>Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков</i>	<i>54</i>
<i>15.5</i>	<i>Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения производственно-складских комплексов</i>	<i>59</i>
<i>15.6</i>	<i>Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу</i>	<i>65</i>
16	Доходный подход к оценке производственно-складского комплекса	68
<i>16.1</i>	<i>Определение арендных платежей</i>	<i>68</i>
<i>16.2</i>	<i>Определение чистого операционного дохода</i>	<i>78</i>
<i>16.3</i>	<i>Расчет коэффициента капитализации</i>	<i>80</i>
<i>16.4</i>	<i>Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу</i>	<i>80</i>
17	Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	81
<i>17.1</i>	<i>Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</i>	<i>81</i>
<i>17.2</i>	<i>Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	<i>83</i>
<i>17.3</i>	<i>Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки</i>	<i>83</i>
18	Приложения	86
<i>18.1</i>	<i>Приложение №1. Фотографии объекта оценки</i>	<i>86</i>
<i>18.2</i>	<i>Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	<i>89</i>
<i>18.3</i>	<i>Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>95</i>
<i>18.4</i>	<i>Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	<i>155</i>

1 Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	30 апреля 2020 г.
Порядковый номер отчета	7-382

2 Задание на оценку

1).	Объект оценки:			
	Недвижимое имущество, а именно:			
№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв. м
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	960,10
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	617,40
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	594,80
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	1 697,20
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	354,00
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	986,20
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	967,10
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	8 159,00
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	1 409,00
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	443,80
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений,	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10916,00
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:			
	Указанные объекты находятся в составе ЗПИФ недвижимости «Собрание», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»			
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:			
	Аренда, доверительное управление, оценка должна быть осуществлена без учета имеющихся обременений в виде доверительного управления.			
4).	Цель оценки:			
	Определение справедливой стоимости объекта оценки			
5).	Предполагаемое использование результатов оценки:			
	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»			
6).	Вид стоимости:			
	Справедливая стоимость			
7).	Дата оценки:			
	30 апреля 2020 г.			
8).	Срок проведения оценки:			
	До 30.04.2020 г.			
9).	Допущения, на которых должна основываться оценка:			
	Допущения и ограничения, выявленные при осуществлении оценочных работ, должны быть указаны в Отчете об оценке			
10).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:			
	Отсутствует			

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1027725006638 от 30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт/ком 8/4
ИНН	7725206241
КПП	770201001

3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Ковалева Елена Васильевна
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 014259-1 от 03.08.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП №984601, регистрационный номер 0445 от 09.07.2008 г. • Удостоверение о повышении квалификации Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» №772402276830 от 29.06.2015 г. • Диплом Московский государственный агроинженерный университет им. В.П. Горячкина ДВС 1160516, регистрационный номер 376 от 09.06.2001 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2008 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Ковалева Елена Васильевна. Страховщик – Страховая Акционерная Компания «Энергогарант». Страховая сумма – 300 000 рублей. Полис № 200005-035-000011 Период страхования: с 14.01.2020 г. по 13.01.2021 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 0445, дата регистрации 09.07.2008 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №218 от 12.02.2010 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Доверенность №05 от 28 января 2020 г. ООО «ЦЭС» Ковалевой Еленой Васильевной
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998 г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-004070/19
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2019 г. по 31 октября 2020 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Союз независимых экспертных организаций «Сумма мнений»
Свидетельство	№33 от 29.10.2014 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

4 Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №8 от 15.04.2020 г. к Договору №36 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» от «06» августа 2018 года
Заказчик	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество, а именно:

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв. м
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	960,10
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	617,40
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	594,80
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	1 697,20
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	354,00
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	986,20
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	967,10
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	8 159,00
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	1 409,00
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	443,80
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений,	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10916,00

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

Доходный подход (единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	14 351 078 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	19 419 870 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (земельные участки), руб. без учета НДС	4 968 084 руб.
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	16 885 473,99 руб. (Шестнадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч четыреста семьдесят три) рубля 99 копеек
--------------------------------------	--

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

5 Допущения, принятые при проведении оценки

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

- Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.
- Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.

- Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

- Оценка производится без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления и аренды.
- Итоговая стоимость каждого объекта оценки рассчитывалась пропорционально актуальной на дату оценки стоимости чистых активов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и Международные стандарты оценки IVS 2017.
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ».

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

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

8 Общие понятия и определения

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Нормативных правовых актах уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

9 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

10 Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. Кадастровые паспорта земельных участков;
3. Кадастровые паспорта зданий.

10.2 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился.

10.3 Прочие источники информации

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

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

11 Описание объекта оценки

11.1 Имущественные права

Собственниками оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, являются владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», под управлением ООО «УК «Навигатор».

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1027725006638 от 30.09.2002 г.
Местонахождение	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт/ком 8/4
ИНН	7725206241
КПП	770201001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов (копии приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты правоустанавливающих документов.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Вид права	Регистрационный номер и дата регистрации	Площадь, кв.м
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Долевая собственность	12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016 г.	960,10
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016 г.	617,40
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016 г.	594,80
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016 г.	1 697,20
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016 г.	354,00
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016 г.	986,20
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016 г.	967,10
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016 г.	8 159,00

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Вид права	Регистрационный номер и дата регистрации	Площадь, кв.м
9	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016 г.	1 409,00
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016 г.	443,80
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток		12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016 г.	10 916,00

11.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения / ограничения: доверительное управление, аренда.

Настоящая оценка проведена без учета вышеуказанных обременений.

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

11.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

Объект представляет собой: производственно-складские здания, расположенных на земельных участках площадью 19 075,0 кв. м, общая площадь помещений – 8 029,6 кв. м.

Сведения о земельных участках

Таблица 4. Сведения о земельном участке, к/н 12:05:0302016:102.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	12:05:0302016:102	Выписка из ЕГРП
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	
Площадь земельного участка, кв.м.	8 159	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	7 140 838,39	Публичная кадастровая карта

Таблица 5. Сведения о земельном участке, к/н 12:05:0302016:103.

Показатель	Значение	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	12:05:0302016:103	Выписка из ЕГРП
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	
Площадь земельного участка, кв.м.	10 916	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	9 553 792,36	Публичная кадастровая карта

Количественные и качественные характеристики объектов капитального строительства

Таблица 6. Сведения, идентифицирующие объект оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Литера	Кадастровый (или условный) номер	Адрес
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	И	12:05:0302006:952	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	Ж	12:05:0302006:498	
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1	В, В1	12:05:0302006:495	
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	Ж1	12:05:0302006:517	
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2	Ж2	12:05:0302006:499	
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	4	12:05:0302006:515	
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	5	12:05:0302006:516	
8	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	Е1, Е2, Е3	12:05:0302006:497	
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	-	12:05:0302006:496	

Источник: Выписка из ЕГРП

Таблица 7. Основные характеристики объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, литер И	2002	Отдельно стоящее здание	2	Нет	4 763 824,18
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, литер Ж	2001	Отдельно стоящее здание	1	Нет	5 302 626,34
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, литер В, В1	1959	Отдельно стоящее здание	1	Нет	1 354 282,28
4	Складской корпус, назначение: складское, литер Ж1	2001	Отдельно стоящее здание	1	Нет	1 306 316,64
5	Складской корпус, назначение: складское, литер Ж2	2001	Отдельно стоящее здание	1	Нет	9 733 968,14

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
6	Склад, назначение: складское, литер 4	н/д	Отдельно стоящее здание	1	Нет	3 639 238,45
7	Склад, назначение: нежилое, литер 5	1990	Отдельно стоящее здание	1	Нет	3 568 753,74
8	Столярный цех, назначение: нежилое, литер Е, Е1, Е2, Е3	1963	Отдельно стоящее здание	1	Нет	6 202 587,08
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое	н/д	Отдельно стоящее здание	1	Нет	4 222 536,63

Источник: Техническая документация, публичная кадастровая карта

Таблица 8. Основные количественные параметры объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь оцениваемых помещений, кв.м	Площадь застройки здания, кв.м	Высота этажа, м	Строительный объем здания, куб. м	Распределение общей площади по этажам, кв.м
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	960,10	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	617,40	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1	594,80	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	1 697,20	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2	354,00	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	986,20	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	967,10	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
8	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	1 409,00	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	443,80	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	1 этаж - весь объект
-	Итого	8 029,60	-	-	-	-

Источник: Техническая документация

Таблица 9. Конструктивные элементы, отделка и коммуникации объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная*
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
8	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1	Прочие материалы	есть	нет	есть	есть	Стандартная

*Требуется проведение ремонта

Источник: Техническая документация, визуальный осмотр объектов

Наличие перепланировок

Не выявлены.

Фотографии объектов оценки



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

Сведения о дополнительных строениях, сооружениях и оборудовании

На территории производственно-складского комплекса имеется кран-балка и собственная котельная.

Территория и парковка

Таблица 10. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданиями	Да	<i>Осмотр</i>
Наличие ж/д ветки на участке	Нет	
Наличие ограждения территории	Да	
Наличие охраны	Да	
Парковка	Да	

11.4 Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния.

Объекты оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии, часть объектов требует текущего (косметического) ремонта.

1. Физический износ.

Таблица 11. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
<p><i>Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html</i></p>		

Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии согласно укрупненной шкале физического износа.

2. Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание объектов недвижимости отсутствует.

11.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты оценки используются в качестве производственно-складской базы.

11.6 Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 12. Стоимость чистых активов на дату оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость за 30.04.2020 (Стоимость чистых активов), руб. без учёта НДС
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 -этажный, лит. И	960,1	2 640 679,87
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4	1 069 831,03
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8	1 030 669,74
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,2	2 940 909,01
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	354,0	613 411,38
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	986,2	1 708 887,85
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	967,1	1 675 791,36
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, ,	8 159,0	2 663 750,32
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,0	2 441 515,90
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8	769 016,86
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений,.	10 916,0	3 563 855,68

Источник: <http://ukmdm.ru/disclosure/repotr24/>

11.7 Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1.

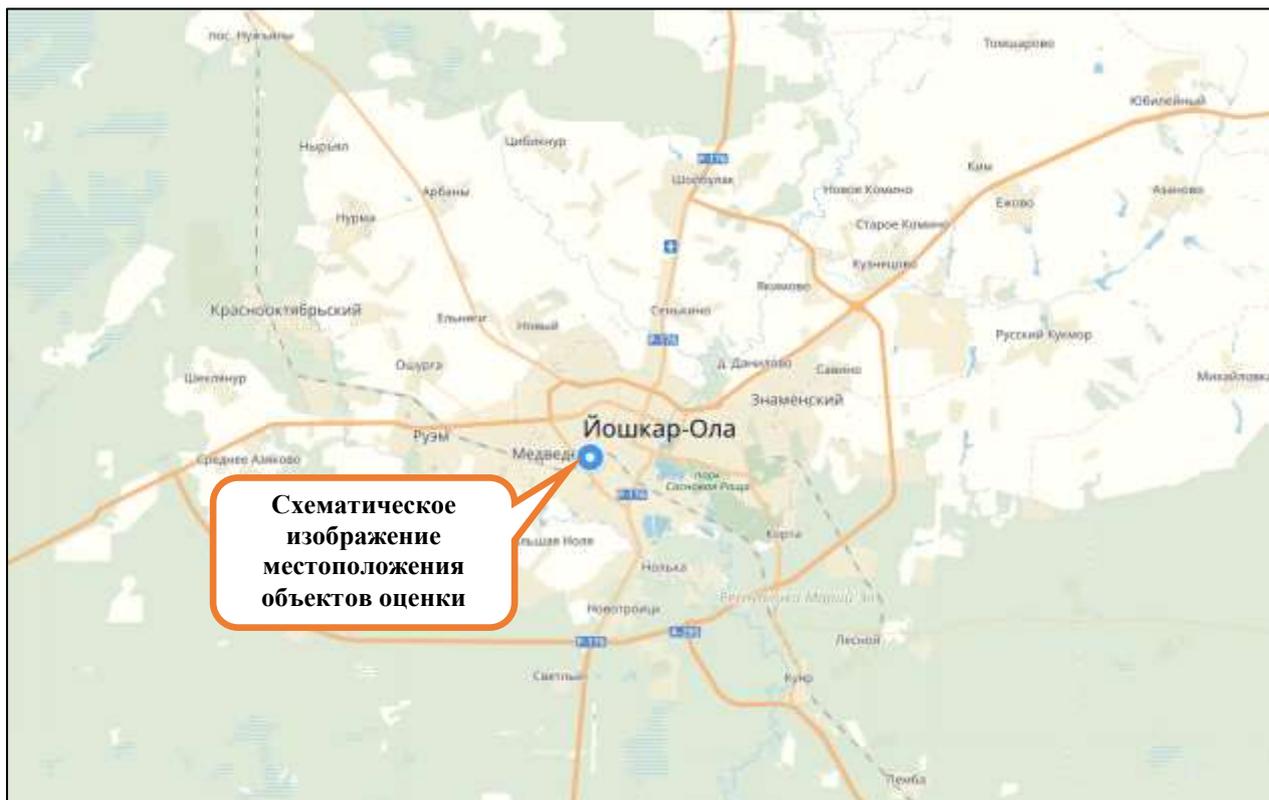
Характеристики местоположения

Таблица 13. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение
Регион	Республика Марий-Эл
Населенный пункт	г. Йошкар-Ола
Часть населенного пункта	«Интеграл» (юго-запад)
Удаленность от г. Москвы	643 км
Ближайшая железнодорожная станция	ж/д ст. «108 км»
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	0,2 км
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	0,4 км – ул. Строителей
Окружение оцениваемого объекта	Промышленная зона, жилой массив

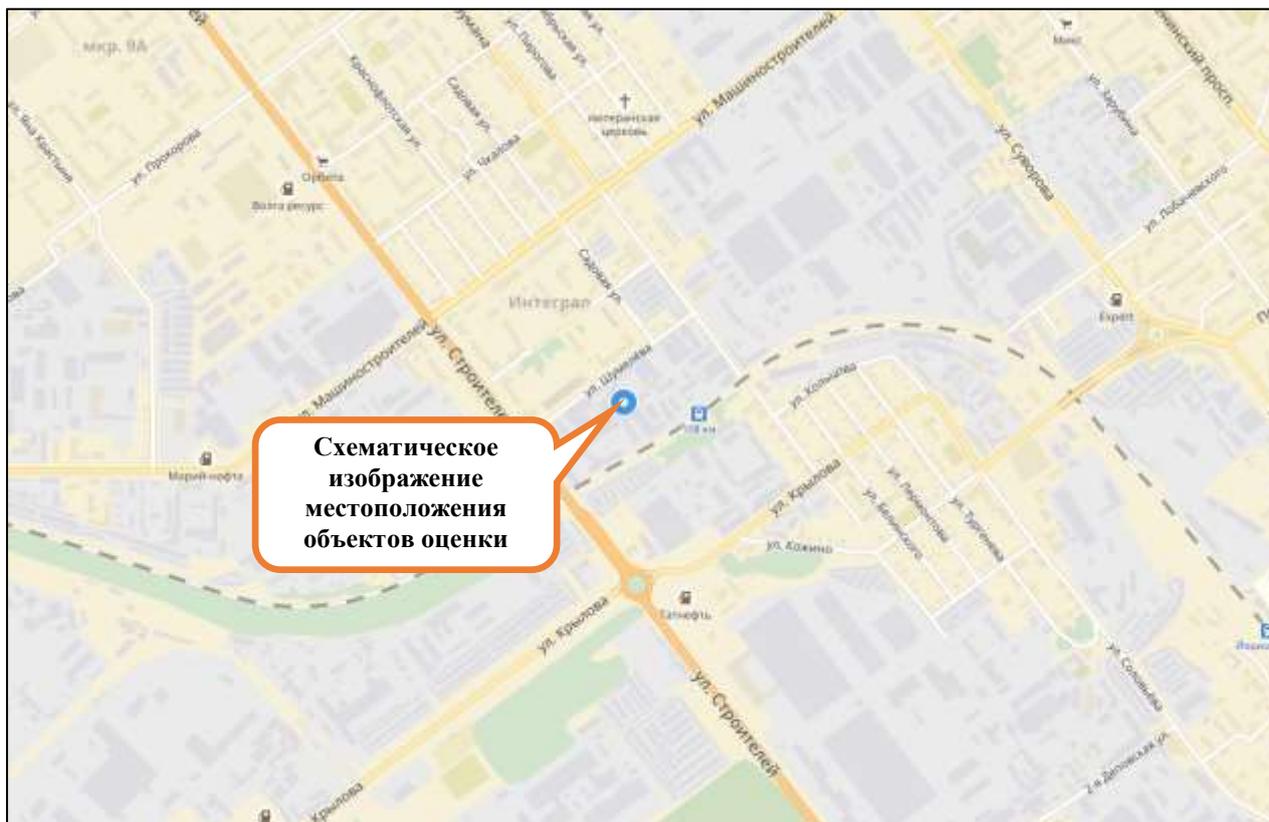
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Республики Марий Эл.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Йошкар-Ола.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

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

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов производственно-складского назначения.

12 Определение наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости в качестве производственно-складского комплекса.

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

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

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

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

Анализ общей политической обстановки¹

Источник информации:

- *Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов (от 24.04.2019г.), <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019042102>*
- *World Economic Outlook, January 2020*
<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/01/20/weo-update-january2020>

МВФ прогнозирует, что глобальный рост в 2,9 процента в 2019 году увеличится до 3,3 процента в 2020 году и увеличится до 3,4 процента в 2021 году. По сравнению с октябрьским прогнозом WEO, прогноз на 2019 год и прогноз на 2020 год представляют собой снижение на 0,1 процентного пункта. за каждый год, а в 2021 году - на 0,2 процентных пункта. При этом МВФ отмечает, что риски прогноза смещены вниз. Они связаны с эскалацией взаимных торговых противоречий, повышенной волатильностью финансовых рынков.

¹ *Источник информации: Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов (от 24.04.2019г.), <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019042102>*

Риски базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, составленного Минэкономразвития России, связаны с возможным невыполнением:

- а) исходных внешнеэкономических условий базового варианта, характеризующих развитие мировой экономики и ее последствий;
- б) внешних условий, связанных с политикой западных стран по отношению к России, а также внутренних условий, не полностью контролируемых правительством и Центральным банком вследствие действия непрогнозируемых факторов.

Последствия воздействия снижения цен на нефть представлены в консервативном варианте прогноза.

Последствиями неблагоприятных внешних условий, связанных с политикой западных стран по отношению к России, могут быть увеличение оттока капитала, ослабление курса рубля, ограничение технологического импорта и отдельных позиций экспорта. Экономическими последствиями изменения этих условий будут ускорение инфляции, замедление темпов роста экспорта и импорта, инвестиций в основной капитал, доходов населения и конечного потребления, замедление экономического роста в целом.

Анализ общей социально-экономической обстановки в России

- *Источник информации: СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ январь-февраль 2020 года <https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-02-2020.pdf>*
- *Источник информации: Информационно-аналитический комментарий ЦБ РФ (от 28.02.2020г.), https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27574/EC_2020-01.pdf*

В январе 2020 г. годовой рост производственной активности несколько замедлился по сравнению с декабрем 2019 года. Темп прироста промышленного производства снизился в основном за счет динамики выпуска в добывающих производствах и электроэнергетике под действием в том числе нехарактерно теплой погоды. Ускорились снижение грузооборота транспорта, главным образом железнодорожного и трубопроводного. В то же время показатели спроса преимущественно росли. Опережающие индикаторы инвестиционной активности свидетельствовали о сохранении тенденции к росту инвестиций в основной капитал. Потребительские настроения населения по-прежнему были на высоком уровне. Рост оборота розничной торговли ускорился по сравнению с декабрем. Безработица оставалась вблизи исторического минимума, спрос на труд расширялся. Рост реальной заработной платы ускорился, в том числе благодаря замедлению инфляции. По оценкам Банка России, расширение внутреннего спроса, а также ускорение расходования бюджетных средств, в том числе в рамках национальных проектов, будут способствовать увеличению

экономической активности, в результате чего прирост ВВП в 2020 г. составит 1,5–2,0%. Значимым риском для прогноза остается ослабление внешнего спроса на фоне возможного замедления роста мировой экономики в связи с распространением коронавируса и другими факторами.

Таблица 14. Основные показатели развития Российской Федерации.

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	110046,1 ¹⁾	101,3 ¹⁾	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 ²⁾	101,7	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8 ³⁾	100,1

1) Вторая оценка.
2) Оперативные данные.
3) Оценка.

	Февраль 2020 г.	В % к		Январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.	Справочно		
		февралю 2019 г.	январю 2020 г.		февраль 2019 г. в % к февралю 2018 г.	январю 2019 г.	январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,0	102,2	103,0	102,3	100,2	101,3
Индекс промышленного производства		103,3	99,4	102,2	103,6	97,3	102,7
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	103,1	110,6	103,0	100,9	110,4	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	99,9	94,3	98,1	101,8	91,2	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	197,4	98,6	94,2	96,7	101,7	90,8	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	104,7	99,3	103,7	102,1	97,4	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	100,9	98,4	101,5	100,3	99,6	99,5
Индекс потребительских цен		102,3	100,3	102,4	105,2	100,4	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,8	99,5	98,9	109,2	100,1	109,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	93,7	98,4	94,3	96,0	99,7	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	91,4	104,3	93,3	99,9	108,8	97,1

	Январь 2020 г.	В % к		Справочно	
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январь 2019 г. в % к январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот ⁴⁾ млрд долларов США	46,6	98,5	73,1	94,0	74,8
в том числе:					
экспорт товаров	29,5	95,7	74,6	91,8	75,5
импорт товаров	17,0	103,7	70,6	98,5	73,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	46674	109,1	74,8	106,1	75,6
реальная		106,5	74,5	101,1	74,8

4) В фактически действовавших ценах.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в январе-феврале 2020 г. - 103,0%

Индекс промышленного производства в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-феврале 2020 г. - 102,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январефеврале 2020 г. - 100,9%.

По данным обследования деловой активности в марте 2020 г., в котором приняли участие 547 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-3%).

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в январефеврале 2020 г. - 104,5%.

По данным обследования деловой активности в марте 2020 г., в котором приняли участие 3281 организация обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-2%).

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-феврале 2020 г. - 110,2%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,0%, в январе-феврале 2020 г. - 99,2%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,0%, в январе-феврале 2020 г. - 106,0%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в феврале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,4%, в январе-феврале 2020 г. - 110,1%.

**Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта
оценки**

Источник информации: Минэкономразвитии Марий Эл, <http://mariel.gov.ru/mecon/Pages/socccdevelopment.aspx>.

Таблица 15. Показатели социально-экономического развития Республики Марий Эл в 2019 году.

Показатели	Единица измерения	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август
Индекс промышленного производства *	в % к аналогичному периоду предыдущего года	94,1	96,5	97,5	102,3	104,3	105,0	108,6	109,9
Индекс производства по видам экономической деятельности:									
<i>Добыча полезных ископаемых - В</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	27,8	45,8	56,1	68,3	71,6	75,7	94,1	95,2
<i>Обрабатывающие производства - С</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	94,3	98,1	100,0	105,6	108,0	109,2	113,5	114,5
<i>производство пищевых продуктов</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	118,3	120,6	121,0	122,6	121,5	121,0	121,0	119,8
<i>производство напитков</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,0	106,6	104,6	113,4	120,2	118,2	118,7	117,7
<i>производство текстильных изделий</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	121,3	157,7	157,6	132,2	132,6	126,7	130,5	129,7
<i>производство одежды</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	123,3	126,0	131,4	127,1	123,2	124,9	111,9	108,1
<i>производство кожи и изделий из кожи</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	106,5	111,2	110,2	106,4	104,8	998,0	98,9	95,7
<i>обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	68,2	80,0	82,9	83,9	83,5	85,1	89,6	89,5
<i>производство бумаги и бумажных изделий</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,6	102,7	103,8	103,0	103,1	104,1	103,9	103,5
<i>деятельность полиграфическая и копирование носителей информации</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	113,5	105,2	103,7	103,2	102,1	101,8	100,2	99,4
<i>производство кокса и нефтепродуктов</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	36,5	59,7	70,3	71,3	77,2	76,2	73,4	63,8
<i>производство химических веществ и химических продуктов</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	89,3	94,7	102,7	107,1	104,8	98,2	99,4	100,2
<i>производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	90,6	91,3	82,3	94,9	100,6	102,9	117,6	120,5
<i>производство резиновых и пластмассовых изделий</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,8	107,0	104,6	108,2	108,0	113,9	115,9	118,7
<i>производство прочей неметаллической минеральной продукции</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	76,8	114,4	129,8	132,9	132,9	130,2	131,4	126,8
<i>производство металлургическое</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	193,7	193,7

Показатели	Единица измерения	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август
<i>производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	67,9	77,4	80,0	88,4	101,4	114,5	121,4	122,7
<i>производство компьютеров, электронных и оптических изделий</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	84,8	88,5	91,8	123,8	130,0	132,3	155,7	179,2
<i>производство электрического оборудования</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	90,5	88,5	92,1	96,0	95,5	94,9	97,4	97,2
<i>производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	100,5	120,4	110,2	105,3	106,0	104,2	108,2	104,4
<i>производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	116,5	84,4	79,6	77,4	75,1	71,4	74,7	72,4
<i>производство мебели</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	88,7	100,4	99,6	100,9	100,1	99,4	110,6	108,6
<i>производство прочих готовых изделий</i>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,6	99,4	107,8	111,6	99,9	99,4	100,2	104,2
<u>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - Д</u>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,1	100,1	93,8	94,6	94,0	94,6	95,1	95,5
<u>Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - Е</u>	в % к аналогичному периоду предыдущего года	81,0	76,5	79,1	80,7	81,0	77,2	76,0	81,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности:									
<i>Добыча полезных ископаемых - В</i>	млн. рублей (в действующих ценах)	37,8	76,9	117,5	155,6	195,5	259,0	310,9	356,1
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	97,0	108,5	108,2	107,4	100,9	95,4	94,4	90,0
<i>Обрабатывающие производства - С</i>	млн. рублей (в действующих ценах)	10072,6	22293,8	36180,7	50988,3	67115,0	80492,7	96524,6	112406,6
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	86,4	102,4	105,2	106,8	108,8	107,5	110,6	110,6
<i>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - Д</i>	млн. рублей (в действующих ценах)	1437,1	2815,5	4170,0	5213,5	5834,3	6333,1	6999,0	7361,2
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,1	100,2	99,1	98,2	97,8	98,0	95,7	97,6
<i>Водоснабжение; водоотведение; организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - Е</i>	млн. рублей (в действующих ценах)	277,7	561,1	872,1	1203,7	1575,8	1904,1	2219,8	2729,6
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	83,3	80,0	82,5	84,2	84,4	80,6	79,2	84,2
Объем производства продукции сельского хозяйства	млн. рублей (в действующих ценах)	3411,7	6650,4	10140,8	13597,4	17327,8	20606,7	24409,3	30194,1
	в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	106,4	109,0	108,6	109,6	109,4	110,1	110,9	107,4
	млн. рублей	342,1	844,2	1603,3	2844,5	3695,5	5802,3	8640,3	11980,9

Показатели	Единица измерения	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	79,5	87,2	87,2	119,3	111,2	143,3	135,9	150,4
Строительство жилых домов	тыс. кв. метров общей площади	11,4	26,1	49,7	70,0	81,7	107,1	122,6	151,4
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	94,6	125,3	77,5	77,4	77,6	76,0	76,4	77,9
Оборот розничной торговли	млн. рублей	6955,5	13825,8	21275,2	28574,2	36294,8	43919,6	51638,0	59435,4
	в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	100,3	100,3	100,1	100,1	100,5	100,4	100,0	100,0
Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования)	млн. рублей	х	х	3695,2	х	х	8937,7	х	х
	в % к аналогичному периоду предыдущего года в сопоставимых ценах	х	х	78,1	х	х	79,3	х	х
Индекс потребительских цен (товары и услуги)	в % к декабрю предыдущего года	101,1	101,5	101,7	101,8	102,0	102,1	102,3	101,9
	в % к предыдущему месяцу текущего года	101,1	100,3	100,2	100,1	100,1	100,0	100,3	99,6
Финансовые результаты (сальдо прибылей и убытков) деятельности организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства	млн. рублей	1048,5	1693,6	1973,4	2598,0	3629,3	4862,5	5566	х ¹⁾
Прибыль организаций (без субъектов малого предпринимательства)	млн. рублей	1269,8	2054,7	2991,1	3859,7	5209,1	6259,4	7210,7	х ¹⁾
Число прибыльных организаций	в % к общему количеству	63,6	63,1	61,8	62,0	62,5	67,5	68,9	х ¹⁾
Социальная сфера									
Денежные доходы в расчете на душу населения (за период)	рублей	х	х	18683,6	х	х	19814,3	х	х
	в % к соответствующему периоду предыдущего года	х	х	103,6	х	х	104,9	х	х
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период)	рублей	26937,7	27204,8	27996,9	28172,1	28622,3	29281,6	29289,9	х ¹⁾
	в % к соответствующему периоду предыдущего года	103,9	104,2	106,0	106,0	106,0	105,4	105,5	х ¹⁾
Просроченная задолженность по заработной плате (на конец отчетного месяца)	млн. рублей	8,6	2,6	2,9	2,9	4,1	4,7	4,7	12,9
	в % к предыдущему месяцу	101,4	в 3,3 р.	109,6	101,7	142,0	112,6	99,9	в 2,8 р.
Величина прожиточного минимума на душу населения	рублей в месяц	х	х	9536,0	х	х	9830,0	х	х
Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)	рублей	3645,4	3679,2	3754,8	3805,6	3851,7	3879,9	3928,1	3675,5
	в % к предыдущему месяцу	101,9	100,9	102,1	101,4	101,2	100,6	101,4	93,6
	в % к декабрю предыдущего года	101,9	102,9	105,0	106,4	107,7	108,4	109,8	102,8
Естественный прирост (+), убыль (-) населения	человек	-220	-424	-483	-649	-861	-894	-922	х ¹⁾
Численность незанятых граждан, состоящих на регистрационном учете в государственной службе занятости населения, на конец периода	тыс. человек	3,00	3,42	3,53	3,31	3,27	3,05	2,82	2,71
Уровень зарегистрированной безработицы	в % к экономически активному населению	0,86	0,99	1,07	1,00	0,99	0,92	0,85	0,82

Показатели	Единица измерения	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель	январь-май	январь-июнь	январь-июль	январь-август
------------	-------------------	--------	----------------	-------------	---------------	------------	-------------	-------------	---------------

Примечание:

* - Индекс промышленного производства - агрегированный индекс производства 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".

x - Данные публикуются ежеквартально; x¹ - данные публикуются позднее на один месяц после отчетного периода

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

Таким образом, наблюдается улучшение экономической ситуации в целом. На данный момент по прогнозам Минэкономразвития нет оснований полагать, что ситуация может резко измениться.

Можно сделать вывод, что экономическая и политическая ситуации в стране относительно стабильны и не окажут негативного влияния на рынок недвижимости в ближайшем будущем.

13.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – производственно-складские объекты.
- Территория местоположения объекта оценки – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

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

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

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Таблица 16. Диапазон цен предложений продажи производственно-складской недвижимости.

Наименование населенного пункта	Минимальная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС	Максимальная цена предложения, руб./кв. м с учетом НДС
Йошкар-Ола	3 600,00	32 100,00
Волжск	1 000,00	15 300,00
Звенигово	3 500,00	3 500,00
Килемары	2 700,00	2 900,00
Медведево	15 500,00	20 000,00
Оршанка	2 600,00	2 600,00
Сернур	2 100,00	2 100,00
Суслонгер	1 500,00	1 500,00

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

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

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

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

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

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Вид - Производственно-складская недвижимость;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

Таблица 17. Предложения продажи объектов-аналогов.

№	Ссылка на источник и контактные данные	Адрес	Дата размещения *	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Фото
1	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/169998605/+7987733-09-43	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Ленинградская ул., 2	26.01.2018	15 000 000	2 500	6 000	
2	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yoshkar_ola-2509023116	Йошкар-Ола, ул Алёнкино, 4	23.04.2020	23 000 000	18 000	1 278	
3	https://multilisting.su/g-yoshkar-ola/sale-storage/8220653-10400-0-m-60000000-rub	Марий Эл респ., Йошкар-Ола	02.04.2019	60 000 000	10 400	5 769	
4	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/197064244/+7902466-41-52	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Гончарова, 1Б	23.11.2018	36 000 000	5 300	6 793	
5	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2460_m_1345354002/+7927883-32-67	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Строителей, 95	24.04.2019	21 000 000	2 460	8 537	
6	https://multilisting.su/g-yoshkar-ola/sale-storage/21575679-14885-0-m-15000000-rub-ul-krylova	Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, ул Крылова, 53а	25.12.2019	15 000 000	3 629,7	4 133	
7	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_ne_dvizhimost/yoshkar-ola_proizvodstvennoe_pomeschenie_8029.6_m_1041636273/+7958763-94-52	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Шумелёва, 1	25.01.2019	34 400 000	8 029,6	4 284	
8	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ruem-262059593/+7967756-19-66	Республика Марий Эл, Медведевский район, деревня Ошурга, Руэм, Марий Эл	17.01.2019	14 000 000	2 836	4 937	
9	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-suslonger-1125100570/+7495134-71-41	Республика Марий Эл, Моркинский район, поселок Октябрьский, Заводская улица, Суслонгер, Марий Эл	16.03.2019	11 318 500	1 853	6 108	

*Некоторые объявления были сняты с публикации на дату оценки. Даты размещения по ним определены с помощью сторонних сервисов.

Таблица 18. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Объекты	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
Производственно-складские комплексы / здания	9	43 349	1 278	8 537	4 322

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

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

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

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2019, (<http://www.crcpa.ru/Methodics>);
- Справочники Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Тип объекта и вид использования

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

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная

доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

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

Коммуникации

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

Подъездные пути

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

Техническое состояние

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

Характеристики земельного участка

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

Другие факторы, влияющие на стоимость

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

13.5 Основные выводы относительно рынка складской и индустриальной недвижимости России, 1 полугодие 2019 г.²

Предложение

Предложение складских помещений в регионах России по итогам 1П 2019 г. составило 8 580 тыс. м². Ввод новых качественных объектов классов А и В составил 199 тыс. м². По сравнению с аналогичным периодом 2018 г. строительство складских

² <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-industrial-russia-2019>

помещений выросло в 4 раза и превысило среднегодовой уровень ввода (1П 2016 – 1П 2018) на 80%.

Наибольший объем ввода складских площадей пришелся на Новосибирск (51 тыс. м²), Екатеринбург (47 тыс. м²) и Ростов-на-Дону (28 тыс. м²). Большинство зданий было построено для дальнейшей сдачи в аренду (77%), в то время как 23% складских помещений было построено для конечного пользователя. Крупнейшим объектом, введенным в эксплуатацию на спекулятивной основе, стала фаза №2 складского комплекса «Сибирский» (40 тыс. м²). Компания «Рязанская логистическая компания» расширилась за счет введения в эксплуатацию 3-го корпуса логистического терминала общей площадью 16 тыс. м². В формате ВTR был построен распределительный центр компании X5 Retail Group в Великом Новгороде. Более 30% площадей были сданы в аренду на этапе строительства.

Спрос

Спрос в регионах России в 1П 2019 г. составил 119 тыс. м², что выше показателя 1П 2018 г. более чем на 13%. Несмотря на положительную динамику, объем сделок еще не восстановился до уровня 1П 2017 г.

Наибольшую активность проявили ритейлеры, на которых пришлось более 70% от совокупного спроса. Производственные компании и логистические операторы имеют долю 16% и 12% соответственно. В отраслевой структуре спроса более 40 тыс. м² было арендовано производителями и продавцами электроники и бытовой техники. Около 40 тыс. м² пришлось также на компании из отрасли фуд-ритейла.

30% сделок в регионах России было заключено в формате built-to-rent.

Вакантность

Вакантность в регионах сократилась до 3,4%, что на 1 п.п. ниже показателей 1П 2018 г. Уровень свободных площадей продолжает сокращаться на протяжении последних 4 лет.

Наибольший объем свободных помещений сосредоточен в Новосибирске (79 тыс. м²), Екатеринбурге (57 тыс. м²) и Владивостоке (25 тыс. м²). На протяжении 1П 2019 г. в этих регионах наблюдался высокий уровень девелоперской активности. Данные региональные города объединяют развитая транспортно-логистическая инфраструктура, большой объем качественных складских помещений и земельный фонд, приспособленный для размещения индустриально-складских объектов (промышленно-логистический парк Новосибирской области, «ПроБизнесПарк» в Екатеринбурге).

В Воронеже, Казани, Перми и Рязани наблюдается дефицит свободных качественных складских помещений. Уровень вакантности в этих городах составил 0,2%, 0,7%, 1,3% и 1,3% соответственно.

Ставка аренды

Средняя ставка аренды в регионах России в 1П 2019 г. составила 3 550 руб./м² /год без НДС и OpEx, что выше показателей 1П 2018 г. на 50 руб./м² /год. Наиболее высокий уровень ставок зафиксирован во Владивостоке, Новосибирске и Екатеринбурге, где они составили соответственно 3 800, 3 600 и 3 500 руб./м² /год без НДС и OpEx.

Наименее высокие ставки аренды находятся в Самаре (2 600 руб./м² /год без НДС и OpEx), Нижнем Новгороде (2 700 руб./м² /год без НДС и OpEx) и Воронеже (2 900 руб./м² /год без НДС и OpEx).

ГРАФИК: Распределение арендованных и купленных площадей по секторам, 1П 2017 – 1П 2019



Прогноз

В регионах России запланирован ввод более 600 тыс. м² качественных складских объектов. 360 тыс. м² складских помещений будет построено в спекулятивной форме, в то время как 270 тыс. м² будет введено в формате BTS. Крупнейшими спекулятивными объектами, запланированными к вводу в 2019 г., станут очередь №4 в складском комплексе «АВС-Электро» общей площадью 72 тыс. м² в Воронеже, очередь №3 в складском комплексе «Ролси» площадью 50 тыс. м² в Екатеринбурге, а также очередь №1 в РНК «Парк Ростов-на-Дону» площадью 35 тыс. м².

Новые распределительные центры откроют компании «Почта России» (48 тыс. м²) в Новосибирске, X5 Retail Group в Казани (40 тыс. м²), Новосибирске (37 тыс. м²) и Рязани (30 тыс. м²), а также откроются крупные распределительные центры для компании «Лента» (30 тыс. м²) и компании «ИЕК» в Новосибирске (26 тыс. м²).

Спрос на региональные объекты до конца года будет на стабильно высоком уровне, что обусловлено экспансией федеральных сетей в регионы России, а также ростом заинтересованности крупных ритейлеров, производственных компаний и логистов в индустриальных парках, которые являются привлекательной опцией с точки зрения льгот, предоставляемых резидентам.

Благодаря высокому уровню ввода складских помещений вакантность в регионах зафиксируется в диапазоне 3,1–3,3%.

В связи со сложившимся рынком собственника в регионах России, ставки аренды до конца года продолжат рост. Ожидаемый прирост ставки аренды в зависимости от региона составит 50–100 руб./м² /год без НДС и OpEx. Средняя ставка аренды в России (без Москвы и СанктПетербурга) составит 3 600 – 3 650 руб./м² /год без НДС и OpEx.

Ликвидность объектов оценки

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

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

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

Таблица 19. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

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

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

14 Описание процесса оценки в части применения ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

14.1 Обзор подходов к оценке недвижимости

14.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15 Сравнительный подход к оценке зданий и земельных участков

15.1 Описание методики оценки

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

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

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

15.2 Выбор единиц сравнения

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

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

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

15.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых

объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

- Площадь – от 500 кв. м;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола и ближайшие населённые пункты.

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

- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола и близлежащие населенные пункты;
- Назначение земельных участков – коммерческое (производственно-складское) использование.

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

Таблица 20. Описание объектов оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53а	Республика Марий Эл, р-н Советский, пгт Советский	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинградская ул., 2
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад
Тип объектов	Производственно-складской комплекс со смешанным типом конструкций	Производственно-складской комплекс со смешанным типом конструкций	Производственно-складской комплекс из легких конструкций	Производственно-складской комплекс со смешанным типом конструкций	Производственно-складской комплекс из каменных конструкций
Площадь земельного участка, соток	190,75	430,00	148,85	28,47	50,00
Общая площадь зданий, кв.м., в том числе	8 029,6	10 400,00	3 629,70	553,00	2 500,00
<i>Торгово-офисные помещения</i>	<i>960,1</i>	<i>0,0</i>	<i>797,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>отапливаемые производственно-складские помещения</i>	<i>7 069,5</i>	<i>7 800,0</i>	<i>2 755,4</i>	<i>553,0</i>	<i>2 500,0</i>
<i>неотапливаемые производственно-складские помещения</i>	<i>0,0</i>	<i>2 600,0</i>	<i>76,5</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение
Железнодорожные подъездные пути	Отсутствует	Отсутствует	Есть	Отсутствует	Отсутствует
Техническое состояние	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Частично удовлетворительное, частично неудовлетворительное (рабочее)	Неудовлетворительное (рабочее)
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	60 000 000	15 000 000	3 250 000	15 000 000
<i>Учет НДС в цене</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>
Цена предложения, руб./кв.м	-	5 769	4 133	5 877	6 000
Интернет-сайт	-	https://multilisting.su/g-yoshkar-ola/sale-storage/8220653-10400-0-m-60000000-rub	https://multilisting.su/g-yoshkar-ola/sale-storage/21575679-14885-0-m-15000000-rub-ul-krylova	https://multilisting.su/resp-mariy-el/r-n-sovetskiy/pgt-sovetskiy/sale-storage/20437373-2847-0-m-3250000-rub-ulitsa-svobody-32	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/229998299/
Контактный телефон	-	8 960 099 24 80	8 987 715 54 55	8 902 671 38 25	8 937 937 35 80

Карта 4. Расположение объекта оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.

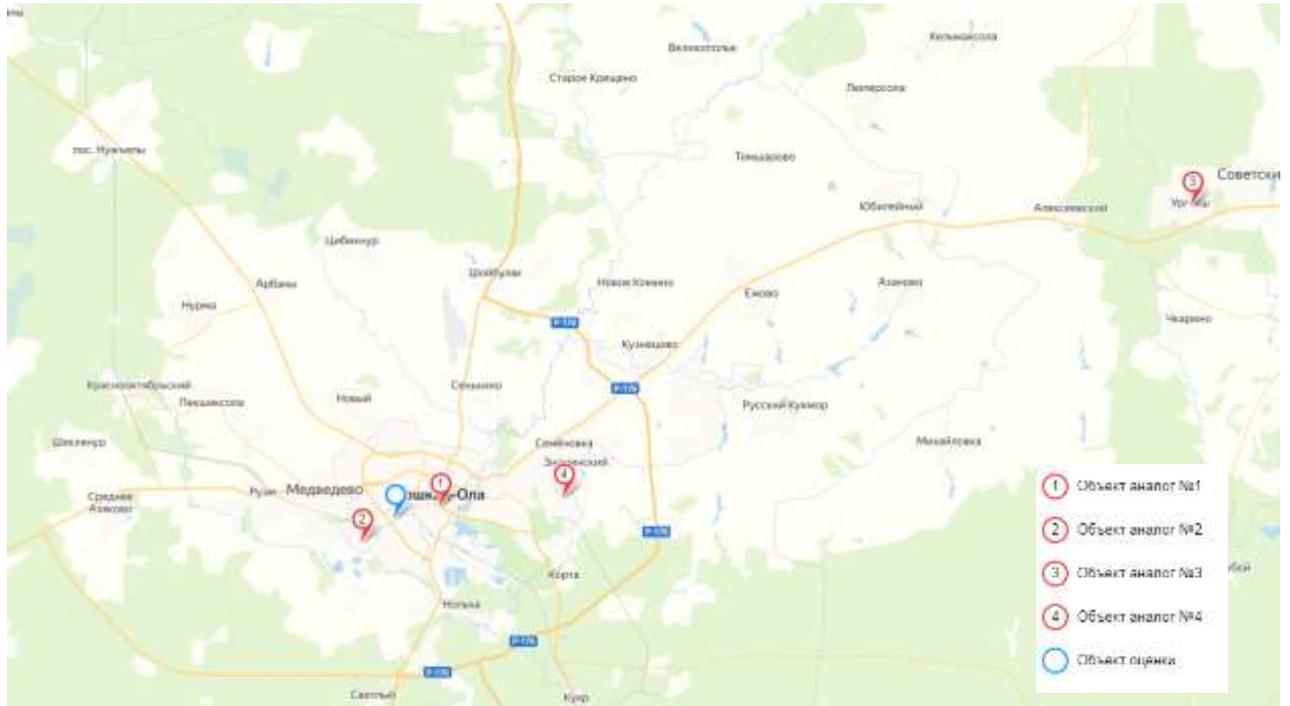


Таблица 21. Фотографии объекта оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.

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

Аналог №2		
Аналог №3		-
Аналог №4	-	-

Карта 5. Расположение объекта оценки (земельных участков) и аналогов.

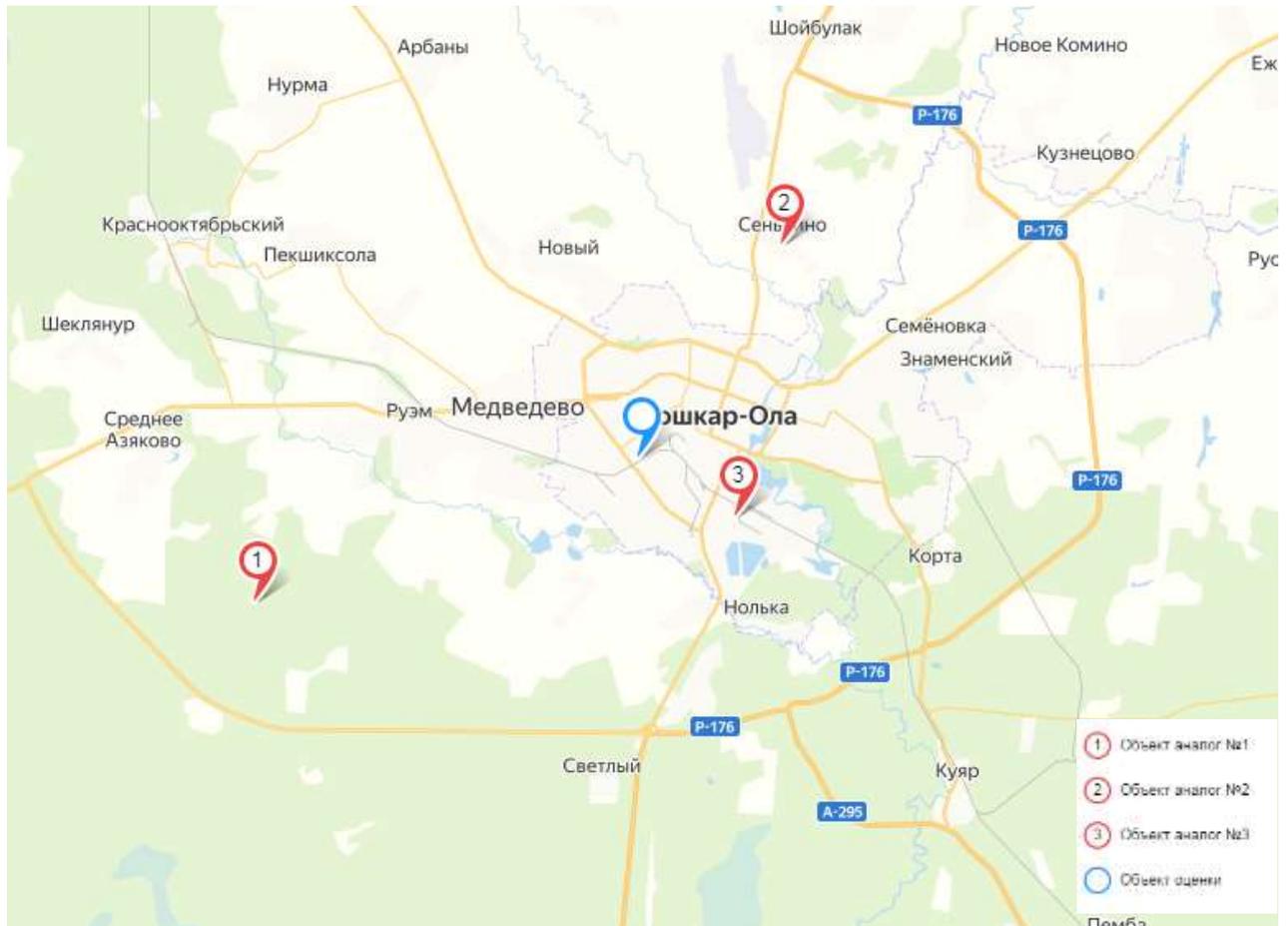


Таблица 22. Описание объекта оценки (земельных участков) и аналогов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	Медведевский район, Республика Марий Эл, ПГТ Медведково	Республика Марий Эл, Медведевский р-н, д. Сенькино	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Гончарова, 1Б
Особенности местоположения (окружения)	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Площадь, соток	190,75	72,27	40,00	125,00
Вид использования (зонирование)	Пром. назначение	Пром. назначение	Пром. назначение	Пром. назначение
Коммуникации	Отсутствуют (условно)	Отсутствуют	Вода, канализация, газ, электричество	Вода, канализация, газ, электричество
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Кирпичное здание	Незавершенный арматурно-формовочный цех
Цена предложения, руб.	–	2 600 000	1 900 000	5 000 000
Интернет-сайт	–	http://www.capital-region.ru/i-ola/zemelnye_uchastki_kommercheskoy_nedvizhimosti/prodavutsya_uchastki_v_medvedevo/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniy_a_1677842718	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/229998279/
Контактный телефон	–	8 8362 45 3 37	8 960 090 22 44	8 937 937 35 80

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

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании данных КОД АБСЗ³. Значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков пром. назначения составляет **29%**.

Таблица 23. Значения корректировок на уторгование для земельных участков, %.

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%	7%
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	20%	12%	15%	8%	9%
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	25%	12%	10%	8%	8%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	15%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%
Земельные участки (зона ЖД)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	22%	15%	15%	13%
Земельные участки (зона Д)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	26%	25%	17%	18%
Земельные участки (зона ПД)	0%	20%	11%	10%	20%	40%	29%	30%	20%	20%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	30%	16%	15%	30%	60%	40%	35%	28%	25%
Жилые дома с земельными участками	0%	12%	7%	10%	10%	25%	18%	20%	12%	13%
Садовые дома с земельными участками	0%	12%	8%	10%	15%	30%	20%	20%	14%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	18%	8%	10%	15%	30%	20%	20%	14%	13%
Офисная недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	18%	9%	10%	15%	30%	23%	20%	16%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	9%	25%	17%	15%	12%	13%
Офисная недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	15%	8%	10%	12%	30%	20%	20%	14%	13%
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	18%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%
Торговая недвижимость (класс С, прочее), ОСЗ	0%	18%	9%	10%	15%	30%	22%	20%	16%	15%
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	5%	25%	16%	20%	11%	13%
Торговая недвижимость (класс С, прочее), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	10%	25%	18%	20%	13%	13%

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

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

³ https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_68486_1.pdf

Т.к. объектами оценки являются земельные участки с правами собственности, как и все аналоги, корректировка не требуется.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

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

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», 2018 г.

Таблица 24. Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от населенного пункта.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Аналоги №№ 1 и 2 находятся в пригороде г. Йошкар-Ола. Значение корректировки составляет: $\frac{1}{0,81} - 1 = 23,5\%$ и $\frac{1}{0,83} - 1 = 20,5\%$.

7. Корректировка на площадь

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

Коэффициент корректировки был определен согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», 2018 г. по следующей формуле:

$$y = 5,691 \times (\text{площадь, кв. м})^{-0.189}$$

Окончательное значение корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K – корректировка на площадь, %;

Y_a – коэффициент корректировки, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью;

Y_o – коэффициент корректировки, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Таблица 25. Расчет корректировок на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сот	190,75	72,27	40,00	125,00
Коэффициент корректировки	0,8834	1,0613	1,1869	0,9569
Значение корректировки, %	-	-16,8%	-25,6%	-7,7%

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

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

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки пром. назначения), данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

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

Аналог №2 и №3 имеет на своей территории газоснабжение, водоснабжение и канализацию и электричество. Корректировка была определена на основании Интернет-ресурса «Statrielt»⁴.

Таблица 26. Значение корректировок на наличие/отсутствие коммуникаций.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,16	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,26	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,14	1,09

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1993-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границы.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Размер корректировки составляет $-\left(\frac{1}{1,07} - 1\right) + \left(\frac{1}{1,06} - 1\right) + \left(\frac{1}{1,04} - 1\right) + \left(\frac{1}{1,02} - 1\right) = -18\%$.

10. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие или возможность подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для земельных участков, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Корректировка не вводилась так как у объекта оценки и всех аналогов отсутствуют железнодорожные подъездные пути.

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

Аналог № 2 и №3 имеет ветхие строения на своей территории.

Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»⁵.

Таблица 27. Значение корректировок на наличие построек.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,84	1,00	0,93

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Размер корректировки составляет: $\frac{1}{0,93} - 1 = 7,5\%$ и $\frac{1}{0,84} - 1 = 19\%$.

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2002-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

15.5 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения производственно-складских комплексов

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

1. Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий

Данная поправка отражает тот факт, что площадь земельного участка является важной характеристикой объекта недвижимости.

Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий определяется по формуле:

$$K_{зем} = Sa \times \left(\frac{Co}{Ca} - 1 \right) \times Ц_{зем}, \text{ где:}$$

$K_{зем}$ – корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.

Co – соотношение по объекту оценки между площадью земельного участка и площадью зданий.

Ca – соотношение по аналогу между площадью земельного участка и площадью зданий.

Sa – площадь земельного участка у объекта-аналога.

$Ц_{зем}$ – средняя цена предложения земельных участков в районе расположения объекта оценки.

Средняя цена предложения рассчитывается исходя из средней удельной цены предложения продажи земельных участков согласно расчету стоимости земельных участков (см. раздел 15.4 настоящего Отчета).

Таблица 28. Расчет корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, соток	190,75	430,00	148,85	28,47	50,00
Общая площадь зданий, кв.м	8 029,6	10 400,0	3 629,7	553,0	2 500,0
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	0,02	0,04	0,04	0,05	0,02
Недостаток (+) или излишек (-) площади земельного участка у аналога по сравнению с объектом оценки, соток	-	-182,94	-62,62	-15,33	9,39
Средняя цена предложения 1 сотки земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.	41 159				
Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	-	-7 529 543	-2 577 499	-631 087	386 465

2. Корректировка на НДС

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

Корректировка на НДС вводится по следующей формуле: $-0,85 \times \frac{0,2}{1,2} = -14,2\%$, где 0,85 – доля стоимости улучшений в стоимости ЕОН согласно данным Интернет-ресурса «Statielt»⁶.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании данных аналитического портала «Statielt»⁷. Значение корректировки на уторгование для продажи производственно-складских зданий определено в размере **28%**.

Таблица 29. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,93	0,88
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,93	0,83
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,72	0,92	0,84
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90

4. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

⁶ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1998-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

⁷ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2142-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>

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

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

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

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

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

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

7. Корректировка на местоположение и окружение

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

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Производственно-складская недвижимость», 2018 г.

Таблица 30. Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от населенного пункта.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53

Аналоги № 3 находится в пригороде г. Йошкар-Ола. Значение корректировки составляет: $\frac{1}{0,83} - 1 = 20,5\%$.

8. Корректировка на тип объекта

Поскольку объекты оценки и аналоги различаются по конструктивным материалам, требуется корректировка.

Корректировка на материал стен была определена согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Таблица 31. Расчет корректировок на тип объектов.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	8 029,6	10 400,0	3 629,7	553,0	2 500,0
<i>Из камня и/или бетона</i>	2 172,3	10 400,0	3 629,7	553,0	2 500,0
<i>Из сэндвич-панелей и прочих материалов</i>	5 857,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен					
Отношение цены ОКС из камня к цене ОКС из сэндвич-панелей	0,79				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	0,847	1,000	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на тип объекта, %	-	-15,3%	-15,3%	-15,3%	-15,3%

9. Корректировка на вид использования

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

Корректировка вносится пропорционально доле помещений различных типов в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

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

K – корректировка на вид использования;

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

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

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

Соотношение удельных цен помещений различного назначения определяется на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 32. Расчет корректировки на вид использования.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	8 029,6	10 400,0	3 629,7	553,0	2 500,0
<i>офисно-торговые</i>	<i>960,1</i>	<i>0,0</i>	<i>797,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>отапливаемые производственно-складские</i>	<i>7 069,5</i>	<i>7 800,0</i>	<i>2 755,4</i>	<i>553,0</i>	<i>2 500,0</i>
<i>неотапливаемые производственно-складские</i>	<i>0,0</i>	<i>2 600,0</i>	<i>76,5</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Соотношения удельных цен					
Отношение цены административно-офисной части к цене производственно-складских объектов	1,33*	1,50			
Отношение цены неотапливаемых складских объектов к цене аналогичных отапливаемых объектов	0,83				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	1,039	0,958	1,106	1,000	1,000
Размер корректировки на вид использования, %	-	8,6%	-6,0%	3,9%	3,9%

*Выбран пониженный коэффициент, поскольку офисно-торговая часть объекта оценки требует проведение ремонта.

10. Корректировка на площадь

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

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

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» по формуле:

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

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

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

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

Коэффициент корректировки определяется по формуле:

$$Y = 1,8452 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,119}$$

Таблица 33. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	8 029,60	10 400,00	3 629,70	553,00	2 500,00
Коэффициент корректировки	0,6330	0,6138	0,6957	0,8703	0,7273
Корректировка, %	-	3,1%	-9,0%	-27,3%	-13,0%

11. Корректировка на коммуникации

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

Поскольку инженерное оснащение (за исключением отопления) объекта оценки и всех аналогов сопоставимо, корректировка не требуется.

12. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для объектов недвижимости, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Производственно-складская недвижимость», 2018 г.

Таблица 34. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

Аналоги № 2 имеет ж/д тупик. Значение корректировки составляет: $\frac{1}{1,08} - 1 = -7,4\%$.

13. Корректировка на техническое состояние

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

Поскольку техническое состояние аналогов и объекта оценки незначительно отличаются друг от друга, данная корректировка не применялась.

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

Прочие особенности объекта оценки и аналогов не были выявлены, корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 35. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (производственно-складского комплекса).

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	60 000 000	15 000 000	3 250 000	15 000 000
1	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	-7 529 543	-2 577 499	-631 087	386 465
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	52 470 457	12 422 501	2 618 913	15 386 465
-	Общая площадь зданий, кв.м	10 400,00	3 629,70	553,00	2 500,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	5 045	3 422	4 736	6 155
2	Корректировка на НДС	-14,2%	-14,2%	-14,2%	-14,2%
	Скорректированная удельная цена	4 330	2 938	4 065	5 283
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-28,0%	-28,0%	-28,0%	-28,0%
	Скорректированная удельная цена	3 118	2 115	2 927	3 804
4	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	3 118	2 115	2 927	3 804
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	3 118	2 115	2 927	3 804
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	3 118	2 115	2 927	3 804
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	20,5%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	3 118	2 115	3 526	3 804
8	Корректировка на тип объекта	-15,3%	-15,3%	-15,3%	-15,3%
	Скорректированная удельная цена	2 640	1 791	2 986	3 221
9	Корректировка на вид использования	8,6%	-6,0%	3,9%	3,9%
	Скорректированная удельная цена	2 866	1 683	3 104	3 348
10	Корректировка на площадь	3,1%	-9,0%	-27,3%	-13,0%
	Скорректированная удельная цена	2 956	1 531	2 257	2 914
11	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	2 956	1 531	2 257	2 914
12	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	-7,4%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	2 956	1 418	2 257	2 914
13	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	2 956	1 418	2 257	2 914
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	2 956	1 418	2 257	2 914
-	Коэффициент вариации, %				30%
-	Количество примененных корректировок, шт.	8	9	9	8
-	Удельный вес аналога, %	26,47%	23,53%	23,53%	26,47%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.				2 419
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.				8 029,60
-	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				19 419 870

Таблица 36. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (земельных участков).

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	2 600 000	1 900 000	5 000 000
-	Площадь участка, сот.	72,27	40,00	125,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	35 976	47 500	40 000
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-29,0%	-29,0%	-29,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	25 543	33 725	28 400
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	25 543	33 725	28 400
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	25 543	33 725	28 400
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	25 543	33 725	28 400
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	25 543	33 725	28 400
6	Корректировка на местоположение и окружение	20,5%	23,5%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	30 775	41 636	28 400
7	Корректировка на площадь	-16,8%	-25,6%	-7,7%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	25 617	30 992	26 220
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	25 617	30 992	26 220
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	-18,0%	-18,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	25 617	25 410	21 498
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	25 617	25 410	21 498
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	7,5%	19,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	25 617	27 323	25 592
-	Коэффициент вариации, %	4%		
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	5	4
-	Удельный вес аналога, %	42,55%	25,53%	31,91%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.	26 045		
-	Площадь земельных участков, сот	190,75		
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	4 968 084		

Таким образом справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 30 апреля 2020 г.:

- **единого объекта недвижимости (производственно-складского комплекса) - 19 419 870 руб. без учета НДС;**
- **земельных участков - 4 968 084 руб.**

16 Доходный подход к оценке производственно-складского комплекса

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

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

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

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

16.1 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

- Назначение – производственно-складские объекты с торгово-офисными помещениями;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

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

Таблица 37. Описание объектов-аналогов и объекта оценки для расчета арендной ставки (производственно-складские помещения).

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет	Право пользования / нет
Адрес	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95к102Б	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова	Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад	Производство / склад
Тип объектов	Производственно-складской комплекс	Встроенное производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение
Общая площадь кв. м	7 069,5	550,0	1 200,0	1 200,0	1 584,0
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	780	1 000	1 200	1 512
<i>Порядок уплаты НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Интернет-сайт	-	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/218856784/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/230433726/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie1200_m_s_2_k_ranbalkami_1504414533	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/203387241/
Контактный телефон	-	8 902 329 98 01	8 987 712 75 13	8 927 883 32 67	8 987 729 44 01

Карта 6. Расположение аналогов и объекта оценки.

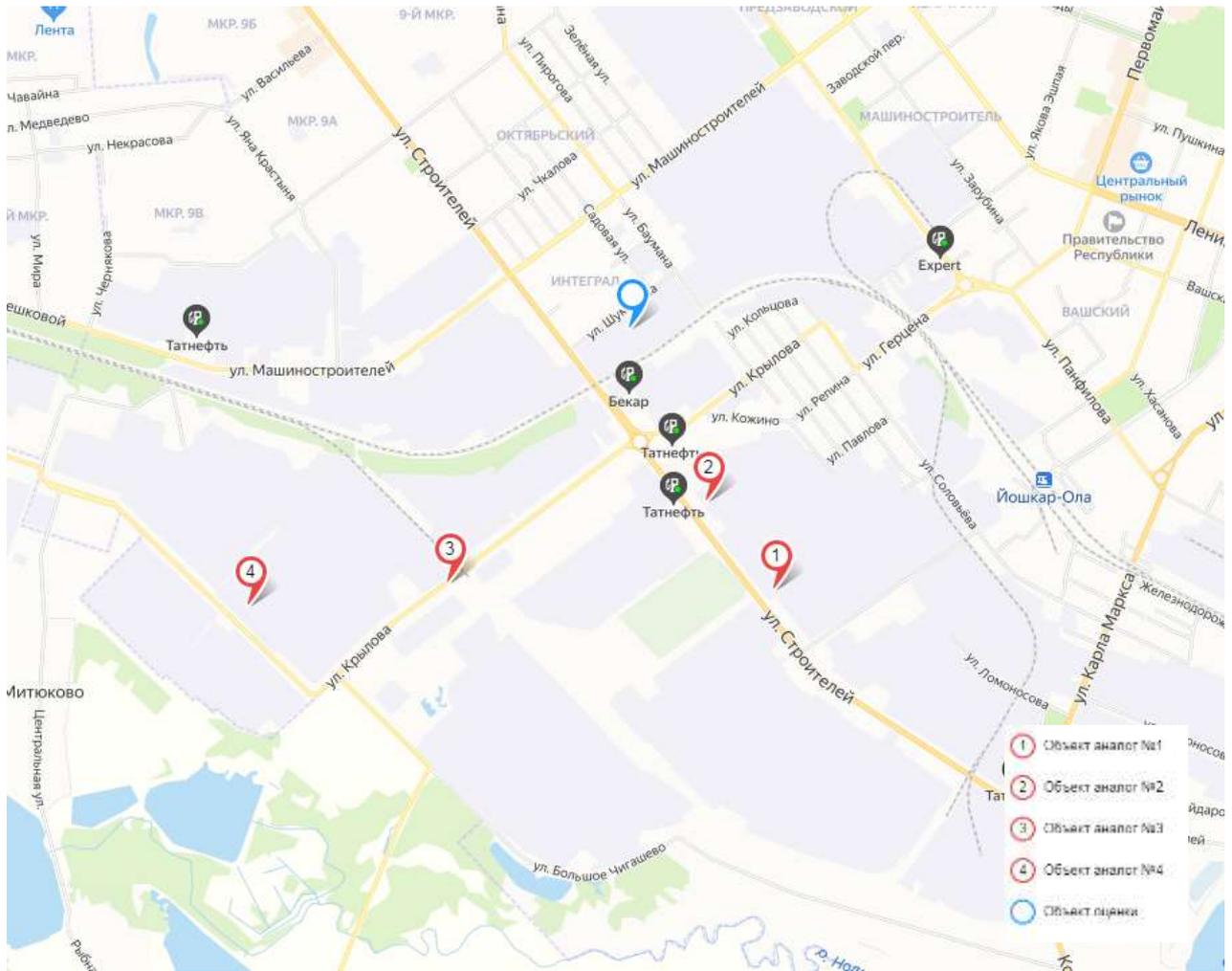


Таблица 38. Фотографии объекта оценки и аналогов.

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

Аналог №2		
Аналог №3		
Аналог №4		

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

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

1. Корректировка на НДС

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

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

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

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

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором. Корректировка была определена на основании данных аналитического портала «Statrielt»⁸.

Среднее значение корректировки на уторгование для аренды производственно-складских зданий составляет **12%**.

Таблица 39. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,92	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,92	0,85
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,91	0,86
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,95	0,92

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

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

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1973-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

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

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

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

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

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

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

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

7. Корректировка на местоположение и окружение

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

Оценщиком не было выявлено ценовых различий в местоположении объекта оценки и аналогов, следовательно, корректировка не вводится.

8. Корректировка на тип объекта

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

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Производственно-складская недвижимость», 2018 г.

Таблица 40. Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,87	0,96

Аналог № 1 является встроенным помещением. Значение корректировки составляет:

$$\frac{1}{0,95} - 1 = 5,3\% .$$

9. Корректировка на вид использования

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

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги схожи по данному критерию, корректировка не вводится.

Для того, чтобы определить ставку аренды офисно-торговых помещений, расположенных в пределах оцениваемой производственно-складской базы, Оценщик использует коэффициент перехода в размере 1,33 (выбрано пониженное значение в рамках расширенного интервала, поскольку офисно-торговая часть объекта оценки требует проведения ремонта) согласно данным справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Таблица 41. Значения корректировок на назначение частей ПСК.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

10. Корректировка на площадь

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

Поскольку объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для объектов недвижимости, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Поскольку объект оценки и все аналоги не имеют ж/д путей на прилегающей территории, корректировка не требуется.

12. Корректировка на техническое состояние

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

Поскольку объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру корректировка не вводится.

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

Прочие особенности объекта оценки и аналогов не были выявлены, корректировка не требуется.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей

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

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

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

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 42. Расчет справедливой арендной ставки.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	780	1 000	1 200	1 512
1	Корректировка на НДС	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная арендная ставка	650	833	1 000	1 260
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	650	833	1 000	1 260
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
	Скорректированная арендная ставка	572	733	880	1 109
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	572	733	880	1 109
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	572	733	880	1 109
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	572	733	880	1 109
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	572	733	880	1 109
8	Корректировка на тип объекта	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	602	733	880	1 109
9	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	602	733	880	1 109
10	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	602	733	880	1 109
11	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	602	733	880	1 109
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	602	733	880	1 109
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	602	733	880	1 109
-	Коэффициент вариации, %				19%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	18,18%	27,27%	27,27%	27,27%
-	Итого справедливая арендная ставка производственно-складской площади, руб. / кв. м в год без учета НДС, коммунальных расходов по ИПУ				852
-	Отношение ставки аренды административно-офисной части к ставке аренды универсального производственно-складского помещения				1,33
-	Итого справедливая арендная ставка офисно-торговой площади, руб. / кв. м в год без учета НДС, коммунальных расходов по ИПУ				1 133

16.2 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

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

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

Коэффициент арендопригодной площади составляет 0,93 для производственно-складской площади и 0,86 для офисно-торговой площади согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»⁹.

Таблица 43. Значение коэффициентов арендопригодной площади.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Определение действительного валового дохода

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

Потери от недозагрузки объекта оценки принимаются равными среднерыночному уровню недозагрузки аналогичных помещений и составляют 33% (нижняя граница интервала, в связи с масштабом площади) на основании данных Интернет-ресурса «Statrielt»¹⁰.

Таблица 44. Эффективность арендопригодной площади.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,79	0,98	0,90
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,76	0,96	0,87
3	Складские помещения и здания	0,78	0,92	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,67	0,93	0,82

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1981-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2019-goda>

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

Определение операционных расходов

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

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

Уровень операционных расходов принят в размере **21% от действительного валового дохода** согласно данным интернет-ресурса «Statrielt»¹¹.

Таблица 45. Уровень операционных расходов.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,18	0,34	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,36	0,27
3	Складские помещения и здания	0,14	0,30	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,35	0,21

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).
Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 46. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение	
	Производственно-складская часть	Торгово-офисная часть
Общая площадь, кв. м	7 069,5	960,1
Коэффициент арендопригодной площади	0,88	0,86
Арендопригодная площадь, кв. м	6 221,2	825,7
Рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС	852	1 133

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1983-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2019-goda>

Показатель	Значение	
	Производственно-складская часть	Торгово-офисная часть
Потенциальный валовый доход, руб. без учета НДС в год	5 300 428	935 634
	6 236 063	
Потери от недозагрузки, %	33,0%	
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%	
Действительный валовый доход, руб. без учета НДС в год	4 178 162,0	
Операционные расходы, руб. без учета НДС в год	-877 414,02	
Чистый операционный доход, руб. без учета НДС в год	3 300 748	

16.3 Расчет коэффициента капитализации

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

В качестве общей ставки капитализации принимается значение для производственно-складских объектов в размере **23%**. Уровень ставки капитализации был определен согласно данным «Statrielt»¹².

Таблица 47. Коэффициенты капитализации.

Тип объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,18	0,23

16.4 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

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

Таблица 48. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. без учета НДС в год	3 300 748
Общая ставка капитализации, %	23,0%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	14 351 078

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 30 апреля 2020 г. без учета НДС составляет 14 351 078 руб.

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2153-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>

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

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

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

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

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

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

Таблица 49. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

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

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

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами

предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

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

1. Объекты, в оценке которых был применен только один подход (земельные участки).

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

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

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

Таблица 50. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта		Низкокласные производственно-складские объекты	
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %		15,5%	18,5%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		19 419 870	14 351 078
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	16 409 790	11 696 129
	максимум	22 429 950	17 006 027

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

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

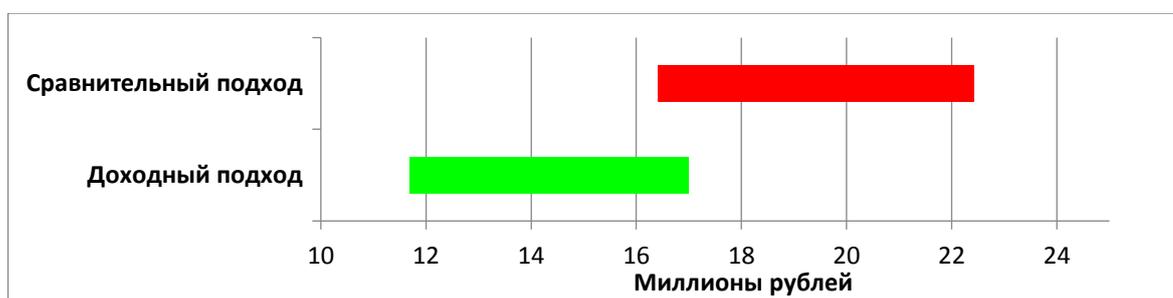
17.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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

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

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

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



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

17.3 Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

1. Объекты, в оценке которых был применен только один подход (земельные участки).

Поскольку справедливая стоимость земельных участков была определена только одним сравнительным подходом, данному подходу присваивается вес 100%.

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

Таблица 51. Расчет итоговой справедливой стоимости недвижимого имущества.

Подход	Сравнительный	Доходный
Промежуточные результаты оценки, руб. без учета НДС	19 419 870	14 351 078
Критерий	Баллы	
Полнота и достоверность исходной информации	5	5
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5
Итого суммы баллов	20	20
Сумма баллов	40	
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%
Доля стоимости каждого подхода, руб.	9 709 935	7 175 539
Итоговая рыночная стоимость без учета НДС, руб.	16 885 474	

Справедливая стоимость каждого объекта оценки определяется пропорционально актуальной на дату оценки стоимости чистых активов.

Стоимость оцениваемых зданий принимается за вычетом стоимости оцениваемых земельных участков.

Таблица 52. Расчет итоговой справедливой стоимости недвижимости пообъектно.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	960,1	2 113 398,59	422 679,72	2 536 078,31
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	617,4	856 211,09	171 242,22	1 027 453,31
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	594,8	824 869,38	164 973,88	989 843,26
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 697,2	2 353 679,08	470 735,82	2 824 414,90
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	354,0	490 927,64	98 185,53	589 113,17
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	986,2	1 367 663,39	273 532,68	1 641 196,07
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	967,1	1 341 175,48	268 235,10	1 609 410,58
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	8 159,0	2 125 011,66	-	2 125 011,66
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	1 409,0	1 954 002,95	390 800,59	2 344 803,54
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола. ул. Шумелева. д. 1	443,8	615 462,39	123 092,48	738 554,87
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	Республика Марий Эл. г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева. примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	10 916,0	2 843 072,34	-	2 843 072,34
-		Итого	-	-	16 885 473,99	2 383 478,02	19 268 952,01

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, по состоянию на 30 апреля 2020 г. составляет 16 885 473,99 руб. (Шестнадцать миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч четыреста семьдесят три) рубля 99 копеек без учета НДС.

18 Приложения

18.1 Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Административно-торговое здание





Производственно-складские здания





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

Сравнительный подход (земельные участки)

Продается участок в Медведево, Чехов, Йошкар-Ола в Йошкар-Оле. Покупка, аренда недвижимости Йошкар-Ола. Купить, продать, аренда...

КАПИТАЛ-РЕГИОН.РФ НОВЫЙ ОБЛИК

Коммерческая недвижимость: участки под строительство

Продажа - Продаются участки в Медведево

Объявление №: 51985
 Площадь (кв. м.): 2882. Цена за кв. м.: 382 р.
 Адрес: Чехов
 Цена (руб.): 1 300 000
 Район: Медведево
 Назначение: земля

Предлагаю два земельных участка проектного назначения в г. Медведево – 3,542 кв.м. (кадастровый номер: 12:04:0570101:15) и 3,643 кв.м. (соседний участок, кадастровый номер 12:04:0570101:15), стоимость каждого участка 1 300 000 рублей.

Достоинства:
 - в центре города;
 - быстро застраиваемый район, рядом с г/к «Берег»;
 - два участка находятся в непосредственной близости друг от друга и могут использоваться в комплексе;
 - продажа от собственника по очень выгодной цене!

Позвоните объявлению: 888

«Капитал-Оценка»
 Все виды оценки: ипотеки, уступки, для залогов, в ООО
 (8362) 45-30-37, 42-10-57

Автор объявления: ООО «Урал-Эстейт Сервис»

Кислицына Елена Рыжкова
 Тел: 306-777
 Мобильный: 306-777
[Помогите все объявления вернуть \(19\)](#)

[Отправить сообщение автору](#)

Участок 40 сот. (проектная) в Республике Марий Эл | Недвижимость | Авито

1 900 000 Р

8 960 090-22-44

[Написать сообщение](#)
спонсор и модератор

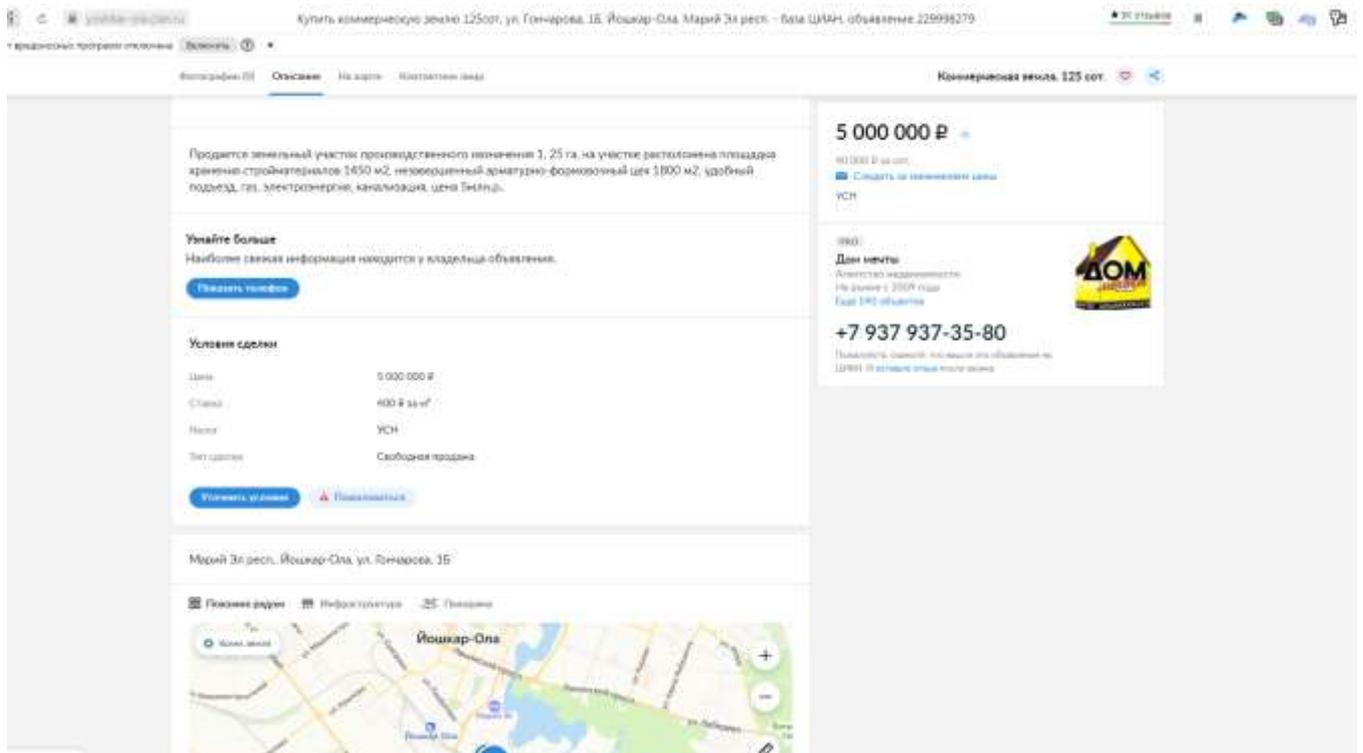
Алексей
 частное лицо
 на Авито с сентября 2014
 завершено 24 объявления

[С объявлением познакомиться](#)
[Подписаться на продавца](#)

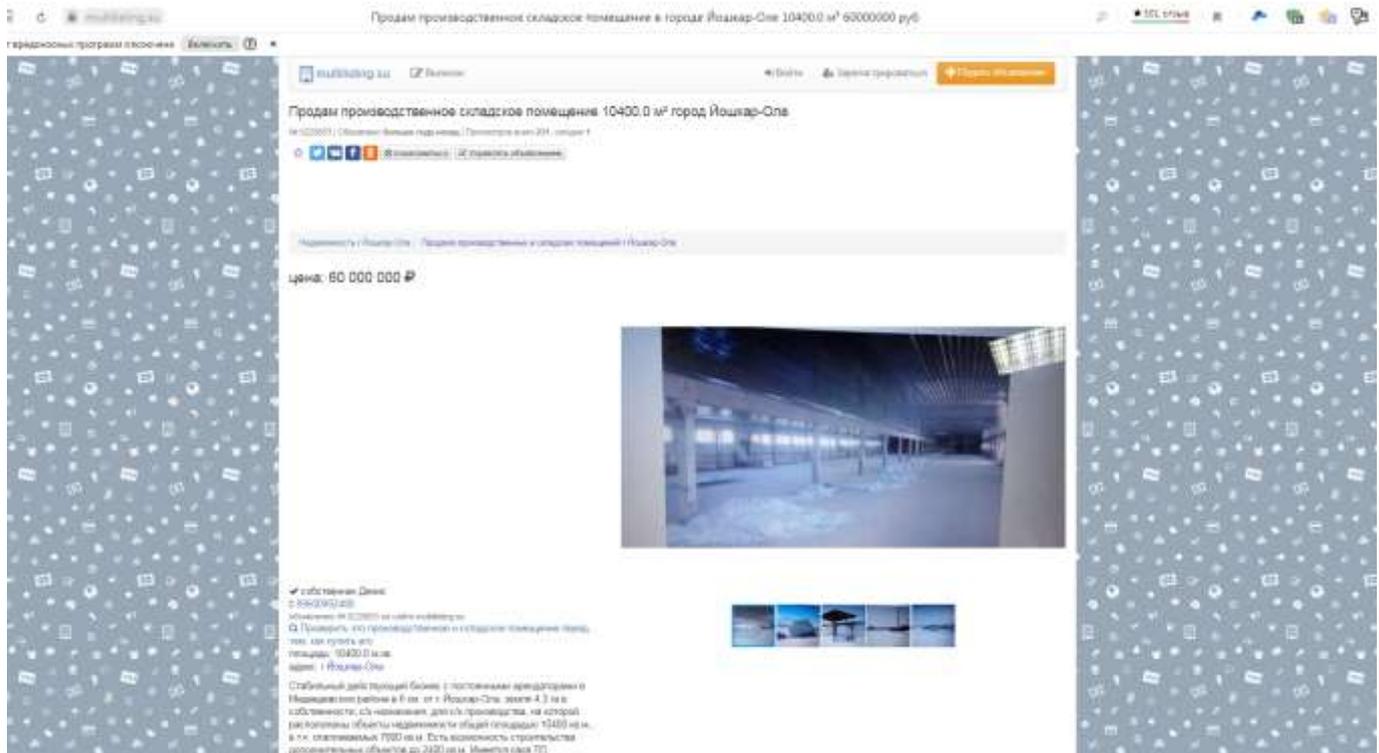
т: +77147718, © 608 (+8)

Площадь: 40 сот., Расстояние до города: 1 км

Республика Марий Эл, Медведовский р-н, д. Сеньково [Смотреть карту](#)



Сравнительный подход (ЕОН)



Продать производственное складское помещение на улице Крылова 53а в городе Йошкар-Ола 14885.0 м² 15000000 руб

цена: 15 000 000 ₽

Мембранные насосы Husky и Wilden!

✓ собственник Татьяна
+88077102465

Объявление № 21737075 на сайте недвижимости
 ID Продавца: 194 Производственное и складское помещения город Йошкар-Ола, площадь: 14885.0 кв.м.
 Адрес: г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53а

Продается производственная база в Ротондоне Марий Эл, город Йошкар-Ола, ул. Крылова, 53А. С участка снимается земельный участок, недвижимое имущество, к которому принадлежат объекты той же собственности, входит 4 кабинета на одной базе, здание принадлежит либо производителю ЖИД и автомобильной химии. Все объекты находятся на территории в собственности, граница обозначена, в комплексе недвижимости входит: 1. Административное 4-этажное корпус с площадью 797,8 кв.м. 2. Корпус - цеховое помещение 803,0 кв.м. 3. Корпус - склад, площадью 686,0 кв.м. 4. Крыльцо, площадью 257,3 кв.м. 5. Котельный цех, площадью 320,3 кв.м. 6. Склад для сырья, площадью 220,7 кв.м. 7. Лест. помещение, площадью 143,7 кв.м. 8. Ангарный склад, площадью 76,6 кв.м. 9. Теплый склад, площадью 63,7 кв.м. 10. Земельный участок 6396 кв.м. и 7889 кв.м. 11. Напольная база с системой теплоснабжения на стальной трубе Ø 108мм - 112,5 тнн. 12. Водопровод на стальной трубе Ø 219х2,3 и 118 тнн. 13. Так же на участке ID 180044-1-1/02-35/01/14. Канализация Ø 300мм по направлению труб, L, I, 227,3 тнн. 14. Асфальтобетонная площадка, площадью 12000 кв.м. 15. Железобетонный набор из панелей и мб стенов по периметру 1х2,0 м: высота стенов L = 227,5 см. 17. Крытый навес с каркасной обрешеткой стальной конструкции, площадью 508,1 кв.м; высотой 10х5,5 м. 18. Ворота электроприводом по высоте, ширина 1 и высота створки - 1 кв. Это 1 кв.м имеет выходы с автомобильной заездом на ул.Крылова. 19. Ворота металлокаркас, выходы на асфальтовую дорогу с северной стороны - 1 кв. Дает 230% возможность привезти и отгрузить любые грузы в любую из сторон участка. Железнодорожные пути по улице Крылова (Ротонда на ул.)

Продать производственное складское помещение в поселке городского типа Советском в районе Советском улица Свободы. 32 2847.0 м² 3250000.

цена: 3 250 000 ₽

✓ собственник Валерий Потемкин
+8807711625

Объявление № 23417105 на сайте недвижимости
 ID Продавца: 194 Производственное и складское помещения город Йошкар-Ола, площадь: 3247.0 кв.м.
 Адрес: в п. Советском, ул. Советский

Производственная база по изготовлению окон деревянных, ПВХ, AL, дверей, пластиковые откосы, подоконники. Застроенная площадью 3247 кв.м. в собственности. Стены кирпичные, перекрытия железобетонные. Спроектировано от собственной мастерской. Две котельные. Имеется две котельные газовой 18 и 12 кубов ЭЛЕКТРООТКАМЕННАЯ ВОДОПРОВОД в 30 м от здания проходит линия газопровода. Имеется закрытые стелажы - навесы, 110 кв.м. цеховые. Оборудование: 4-х створчатый станок типа 475 в комплекте с вышкой и цеховым. Линия сращивания в комплекте с фрезером и вращением. Три фрезерные станка ВСОУ 14М с вышкой. Фрезерный станок с пневматической головкой три цеха Ринкокс SR6-5 (500MM) Линия ЦЕПЕС - ВА. Комплект оборудования Верстак для производства окон ПВХ. Комплект оборудования для производства изделий из алюминия. Линя ручная Фрезер 31 Фрезерный станок WABROS VC100. Имеется самодельная ленточная пила, ручная пила для металла. Ленточная пила под металл. Продажи может быть осуществлена с оборудованием или без него. Возможно Бартер. Остальные вопросы по телефону.

PARK FONTE
ТАУНХАУСЫ

ТОЛЬКО 2 ТАУНХАУСА ЗА 23 МЛН РУБ.

179 кв.м / общий доход

Выборы в аренду

Поселок в п. 23 км
 Число этажей: 10. Этаж: 3-й этаж.
 Площадь участка: 0,3221 кв.м. 88

Продаю помещение под производство 2500м² Ленинградская ул. 2 Йошкар-Ола, Марий Эл респ. - база ЦИАН, объявление 229998299

1 из 4 фотографий

Производство, 2 500 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, Ленинградская ул. 2 на карте

[В избранное](#)
[Поделиться](#)



2 500 м² Площадь

1 из 1 Этаж

Свободно Помещение

Продан производственную базу, ул. Ленинградская, 2
 Продается производственная база (производили межкомнатные двери)
 - дровяная котельная
 - сарай ТП
 - служебные комнаты
 - земель 0,5 Га
 2500 кв.м. производственно-складских помещений
 Цена 15 млрд.

15 000 000 Р 8 000 Р за м²

ИП
Дом мечты
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Служба ТПО объявлений

+7 937 937-35-80
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. Мы постараемся ответить вам.

Доходный подход (ЕОН)

Аренда помещения под производство 550м² ул. Строителей, 95а102б Йошкар-Ола, Марий Эл респ. - база ЦИАН, объявление 218856784

1 из 4 фотографий

Производство, 550 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола, ул. Строителей 95а102б на карте

[В избранное](#)
[Поделиться](#)



550 м² Площадь

1 из 1 Этаж

Свободно Помещение

Сдается в аренду цех. Двое ворот. Кран-балка.
 Производственная площадь - 463,1 м²
 Под-офисы - 75,06 м² (17,9*38,7*18,4В)
 Цена - 65р в месяц, за м². Возможен прокат 1472 м² - 10 500 000 руб.

35 750 Р/мес. 330 Р за м² в год

ID 38762406

+7 902 329-98-01

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. Мы постараемся ответить вам.

[Нужна консультация](#)

Снять помещение под производство 1200м² ул. Строителей, 95, Йошкар-Ола, Марий Эл респ. - база ЦИАН, объявление 230433726

Производство, 1 200 м²
 Марий Эл респ., Йошкар-Ола ул. Строителей, 95 На карте

100 000 Р/мес. +
 1 000 Р за м² в год
 Снять за минимальный срок
 Выплаты НДС, без комиссии

ИИО
Диалог
 Агентство недвижимости
 Сдел 617 объектов
+7 987 712-75-13
 Пожалуйста, помните, что мы работаем только с ЦИАН. И отвечаем только этим людям.
 Новостная рассылка

Илья Романов
 ИИО ЦИАН

1 200 м² Площадь
 1 из 1 Этаж
 4 м Выс. потолков
 Свободно Помещение

Арт. 30723431 Сдается коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 1200 кв.м. Помещение расположено на 3 этаже 1 этажного дома. Центральная канализация. Отдельный вход с улицы. Охраняемая парковка. Республика Марий Эл по адресу Строителей 95 г. Йошкар-Ола. Отопляемое 600 м2, не отопляемое 600 м2 в одном цехе, под любое производство, круглосуточная охрана 24 ч.

Производственное помещение 1200 м², с 2 кранбалками в Республике Марий Эл | Недвижимость | Авто

~ 100 Р в месяц за м²
 без налога, комиссия 50 Р

8 927 883-32-67

АИИ «Навигатор»
 Агентство
 На Авто с марта 2018

Подписаться на продавца

Фамилия имя:
 Татьяна

№ 1504614505, 0230 (+42)

Площадь: 1200 м²
 Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова

Сдать/пр помещение с офисами 1120 кв. (производство) 100 кв. м с отоплением и свет, водоснаб по счетчикам) или 120 р кв. м с отоплением. Кран башня 3,2 т. Отопительное. Мощностей много, своя ТП, насос перед выездом с кранбалкой 3,2 т. примерно 450 кв. м. Весь хлам что видно на фото будет убранный. Офисное здание 3 этажа по 300 кв. м отки -200 р квм

Сеть помещений под производство 1584м² ул. Крылова, 53А, Йошкар-Ола, Марий Эл респ. - база ЦИАН, объявление 202381241

единому программ обеспечению (Kadsoft)

Подключиться к Йошкар-Ола > Йошкар-Ола > Кредит компании под производство в Йошкар-Ола > ул.Крылова

1 час, 19 мин 307 просмотров, 0 в избранном

Производство, 1 584 м²

Марий Эл респ., Йошкар-Ола ул. Крылова, 53А Показать

В избранном

1 584 м² 1 из 1 Свободно

Площадь Этаж Планировка

199 584 Р/мес.

1 112 Р за м² в год

Склады из монолитного бетона

Выполнены НДС, комиссия 50%

ID 3076756

+7 987 729-44-01

Помещение, которое вы ищете уже объявлено на ЦИАН. Ищите другие объявления

Под производство или под склад для вашего бизнеса помещение 1500 кв.м. Помещение теплая, слав котельная. Ограниченная территория. Все вопросы по телефону. Цена 200 000 руб.

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302006:496
Объект недвижимости:	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, площадь 443, 8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1, кад.№ 12:05:0302006:496, Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, площадь 443, 8 кв.м., количество этажей: 1
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-870/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор



Конурова И.Г.

(подпись, инициалы)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302006:495
Объект недвижимости:	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, площадь 594, 8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1, кад.№ 12:05:0302006:495, Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, площадь 594, 8 кв.м., количество этажей: 1
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-865/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор

Конурова И.Г.
(подпись, инициалы)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0302006:952
Объект недвижимости:		Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 960, 1 кв. м, инв.№ 88:401:002:000153100:0800, лит. И, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:		4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение права:	(обременение)	
5.1.1. вид:		Аренда, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1, усл.№ 12:0:1:0:322:10:7383/И, Часть административно-торгового корпуса, помещение, назначение: нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане: 1, 1а, 1б, 1в, 3, 4, общая площадь 960, 1 кв. м, лит. И
дата государственной регистрации:		27.06.2013
номер государственной регистрации:		12-12-01/032/2013-652
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 27.06.2013 по 29.12.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Розничный склад алкогольной продукции", ИНН: 1215099672, ОГРН: 1041200504971
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 18.06.2013; Акт приема - передачи недвижимого имущества от 28.10.2015; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3; Акт приема-передачи к договору аренды от 19.06.2013

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта: (или условный)	12:05:0302006:497
Объект недвижимости:	Столярный цех, назначение: нежилое здание, площадь 1 409 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1, кад.№ 12:05:0302006:497, Столярный цех, назначение: нежилое здание, площадь 1 409 кв.м., количество этажей: 1
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-872/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(подпись, инициалы)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЁННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0302006:498
Объект недвижимости:	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое здание, площадь 617, 4 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1, кад.№ 12:05:0302006:498, Производственно-складской корпус, назначение: нежилое здание, площадь 617, 4 кв.м., количество этажей: 1	
дата государственной регистрации:	20.07.2016	
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-876/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор

Конурова И.Г.
(фамилия, инициалы)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0302006:499
Объект недвижимости:		Складской корпус, назначение: нежилое здание, площадь 1 697, 2 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение права:	(обременение)	
5.1.1. вид:		Аренда, Часть складского корпуса, поз. 5-18, общей площадью 1047, 1 кв. м, 1-го этажа, лит. Ж1, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1
дата государственной регистрации:		09.06.2011
номер государственной регистрации:		12-12-01/034/2011-754
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 09.06.2011 по 30.06.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Республиканский оптовый рынок алкогольной продукции", ИНН: 1215096520, ОГРН: 1041200421240
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 10.05.2011; Акт приема - передачи недвижимого имущества от 28.10.2015; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №3; Акт приема-передачи к договору аренды от 10.05.2011
5.1.2. вид:		Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1, кад.№ 12:05:0302006:499, Складской корпус, назначение: нежилое здание, площадь 1 697, 2 кв.м., количество

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0302006:515
Объект недвижимости:		Склад, назначение: нежилое здание, площадь 986, 2 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:		Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1, кад.№ 12:05:0302006:515, Склад, назначение: нежилое здание, площадь 986, 2 кв.м., количество этажей: 1
дата государственной регистрации:		20.07.2016
номер государственной регистрации:		12-12/001-12/001/016/2016-881/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(Фамилия, инициалы)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302006:516
Объект недвижимости:	Склад, назначение: нежилое здание, площадь 967, 1 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1, кад.№ 12:05:0302006:516, Склад, назначение: нежилое здание, площадь 967, 1 кв.м., количество этажей: 1
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-883/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(фамилия, инициалы)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0302006:517
Объект недвижимости:	Складской корпус, назначение: нежилое здание, площадь 354 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Шумелева, д.1, кад.№ 12:05:0302006:517, Складской корпус, назначение: нежилое здание, площадь 354 кв.м., количество этажей: 1	
дата государственной регистрации:	20.07.2016	
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-886/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор

Конурова И.Г.
(фамилия, инициалы)



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302016:102
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общая площадь 8 159 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1, кад.№ 12:05:0302016:102, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общая площадь 8 159 кв. м
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-890/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор



Конурова И.Г.

(подпись, печать)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0302016:103
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общая площадь 10 916 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев от 29.06.2016 №614-044-1532; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016; Акт према-передачи к заявке на приобретение инвестиционных паев №614-044-1532 от 29.06.2016 г. от 29.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток, кад.№ 12:05:0302016:103, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, общая площадь 10 916 кв. м
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-893/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор



Конурова И.Г.
(подпись, инициалы)

4/3604

Финанс Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

(наименование органа кадастрового учета)

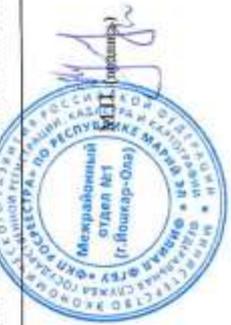
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

В.1

1	Кадастровый номер	12:05:0302016:102	2	Лист №1	3	Всего листов: 5			
Общие сведения									
4	Предельные номера:	12:05:0302006:349	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2007					
5	—								
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.								
8	Почтовый адрес ориентира: респ Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумелева, д 1								
8.1	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категории не установлена
8.2	—	—	весь	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: размещение производственных помещений								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь:	8159+/-32 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 3477936.93	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 426.27	14	Система координат: МСК 12	
Сведения о правах:									
15	Правообладатель:	ООО "Каскад"	Вид права:	Индивидуальная собственность					
Особые отметки: Кадастровый номер 12:05:0302016:102 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 016:0102. Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:349 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 006:0349. Кадастровый номер земельного участка 12:05:0302006:349 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:102, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл №48 от 05.12.2001 года (об утверждении материалов кадастрового зонирования).									
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные участки		18.1	Номера образованных участков: 12:05:0302016:102					
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 12:05:0302006:349					

Начальник отдела
(наименование должности)



И. В. Нуржанова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

В.2

1	2	3	4
Кадастровый номер 12:05:0302016:102	Лист № 2	3	Всего листов: 5

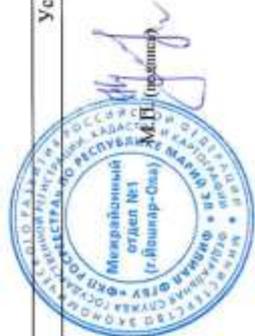
План (чертеж, схема) земельного участка
 MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.

4

5 Масштаб 1:1500

Условные знаки: —

И. В. Нуржумова
 (инициалы, фамилия)



Начальник отдела
 (инициалы, фамилия)

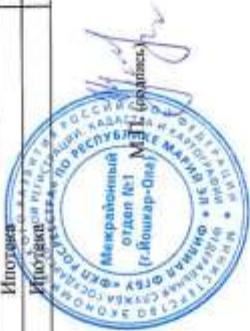
В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

1		Кадастровый номер 12:05:0302016:102		2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	1	3659	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое здание				
2	2	993	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое здание				
3	—	весь	Ипотека земли	ОАО "МДМ Банк"			
4	—	весь	Ипотека	ОАО "МДМ Банк"			
5	—	весь	Ипотека	ОАО "МДМ Банк"			

Нерядыняк Олег
 (подпись/наименование должности)

И. В. Нурядова
 (подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

В.4

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:102	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка Учтенный номер части: 12:05:0302016:102/1 MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> 					
5	Масштаб 1:500				

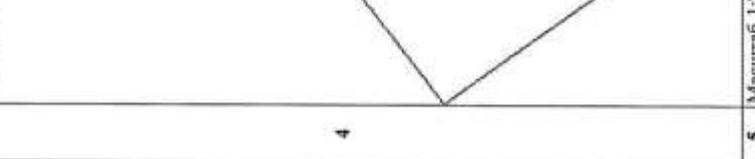
И. В. Нуркалова
 (подпись, фамилия)



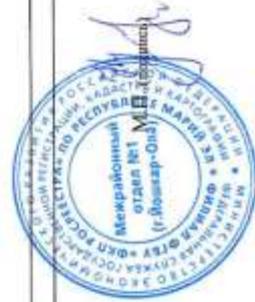
Наименование отдела
 (в именном документе)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 14.11.2012 № 12/5001/2012-81306

1	2	3	4
Кадастровый номер	12:05:0302016:102	Лист № 5	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 12:05:0302016:102/2			
MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes Mapping Corporation.			
			
5	Масштаб 1:700		

И.В. Нуржикова
 (подпись, фамилия)



Начальник отдела
 (подпись, должность)

4/10/04

Формат Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл
 (наименование органа кадастрового учета)
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 30.11.2012 № 12:05/0302016:103

В.1

1	Кадастровый номер	12:05:0302016:103	2	Лист № 1	3	Всего листов: 9		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	12:05:0302006:350	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2007				
5	-----							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 15 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: респ Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумелева, д.1							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатика, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-----							
8.2	-----							
9	Разрешенное использование: размещение производственных помещений							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: -----							
11	Площадь: 10916+/37 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 4653163.32	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 426.27	14	Система координат: МСК12	
15	Сведения о правах:							
	Правообладатель		Вид права		Особые отметки			
	Общество с ограниченной ответственностью "Полюс"		Собственность		-----			
	Общество с ограниченной ответственностью "Каскад"		Собственность		-----			
16	Особые отметки: Кадастровый номер 12:05:0302016:103 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 016:0103. Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:350 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 006:0350. Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302006:350 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:103, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл № 48 от 05.12.2001 (об утверждении материалов кадастрового зонирования).							
17	-----							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
	18.1	Номера образованных участков: 12:05:0302016:103						
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:						
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 12:05:0302006:350						

Начальник отдела
 (наименование должности)



И. В. Нуржалома
 (инициал, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	2	3	4	5
1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	Лист № 2	3	Всего листов: 2
<p>План (чертеж, схема) земельного участка Морской порт 2008 в СПК Новоборно Целище в 7008 Енисей (Товары Марфа, Сорокин)</p> <div data-bbox="478 784 1117 1456" style="text-align: center;"> </div>				
5	Масштаб 1:1500			Условные знаки: —

И. В. Нуржидова
 (подпись, фамилия)



Начальник отдела
 (подпись, фамилия)

В.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 30.11.2012 № 12/5001/2012-880 Ц

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 12:05:0302016:103		Лист № 2		Лист № 3		Всего листов: 9	
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	1	1025	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое строение	—			
2	2	884	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое строение	—			
3	3	479	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое строение	—			
4	4	1004	Занята объектом недвижимости: Металлическое строение	—			
5	5	988	Занята объектом недвижимости: Металлическое строение	—			
6	6	82	Особые условия использования и режима хозяйственной деятельности в пределах охранной зоны теплотрассы	—			
7	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"			
8	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"			
9	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "МДМ Банк"			

 Начальник отдела
 (наименование должности)

 И. В. Нуржауова
 (инициал, фамилия)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
30.11.2012 № 12/500/12012-88011

1	2	3	4	5
Кадастровый номер	12-05-0302016-103	Лист № 4	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 12-05-0302016-103/6			
Морфология 2011	№ 2010 Глобул Бизнес Марфоло Судебное			
				
5	Масштаб 1:200			

И. В. Нуркалова
(подпись, фамилия)



Начальник отдела
(подпись и наименование должности)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного кадастра недвижимости)

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1 Кадастровый номер 12:05:0302016:103

План (чертеж, схема) части земельного участка

Квартал № 2011 в ЗОУ «Development Center» 20110 Рядовый Бизнес Меридиан Corporation



И. В. Нуржапова
(инициал, фамилия)

Начальник отдела
(подпись/подпись)

5 Масштаб 1:500

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана за государственный кадастра недвижимости)
 30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	2	3	4
Кадастровый номер 12:05:0302016:103	Лист № 6	Всего листов: 9	
Учетный номер части: 12:05:0302016:103/2			
План (чертеж, схема) части земельного участка Маршруты: 2000 в.с.006, Девелопментъ, ООО, 2000 Ритмъ Доуенъ Маршрутъ Сортаргилон			
4			
5	Масштаб 1:500		



Начальник отдела
 (подпись и должность)

И. В. Нуржауова
 (инициалы, фамилия)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 30.11.2012 № 12:05/0302016:103

1	Кадастровый номер: 12:05:0302016:103	2	Лист № 7	3	Всего листов: 9
Учетный номер части: 12:05:0302016:103/3					
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка Матрица: 12:05:0302016:103/3/3 Ул. Широкоречная, д. 2100, кв. 2100/3, г. Москва, Марьино-Сортировочный</p>					
4					
5	Масштаб 1:300				

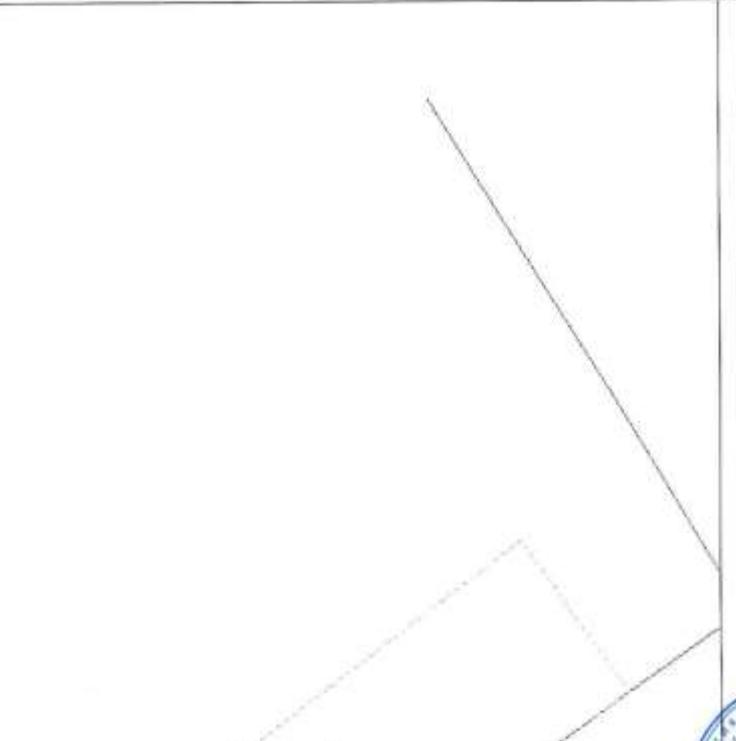
Начальник отдела
 (инициалы, должность)

И. В. Нурлулова
 (инициалы, фамилия)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № в	Учетный номер части	Всего листов: 9
12:05:0302016:103	12:05-0302016:103/4	12:05-0302016:103/4	
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка Местоположение: 2005-010101-Девочкин р-н 1/5 кв. в 2006-1-Девочкин поселок Мировой Центральной</p>			
			
5	Масштаб 1:600		



И. В. Пуржуева
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела
(инициалы, должность)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана из государственного кадастра недвижимости)

30.11.2012 № 12:05/001/2012-88011

1	Кадастровый номер: 12:05:0302016:103	2	Лист № 9	3	Всего листов: 9
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка Микрорайон «Солнечный», Девятибратское, в/пос. Рингоу Броуэс, Микрорайон «Солнечный»</p>					
<p>Участный номер части: 12:05:0302016:103/5</p>					
5	Масштаб 1:600				

И. В. Пурданова
(инициалы, фамилия)



Начальник отдела
(инициалы, должность)

4/99/0
5/82542
Якушев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:495
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0301

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование Производственное здание (Гаражи)
1.2.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	В1,В	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 594,8 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность: количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1959

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.9. Примечание: —

1.10. Филiaal Федерального Государственного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела (полное наименование должности) И. В. Нуржауова (подпись) (инициалы, фамилия)

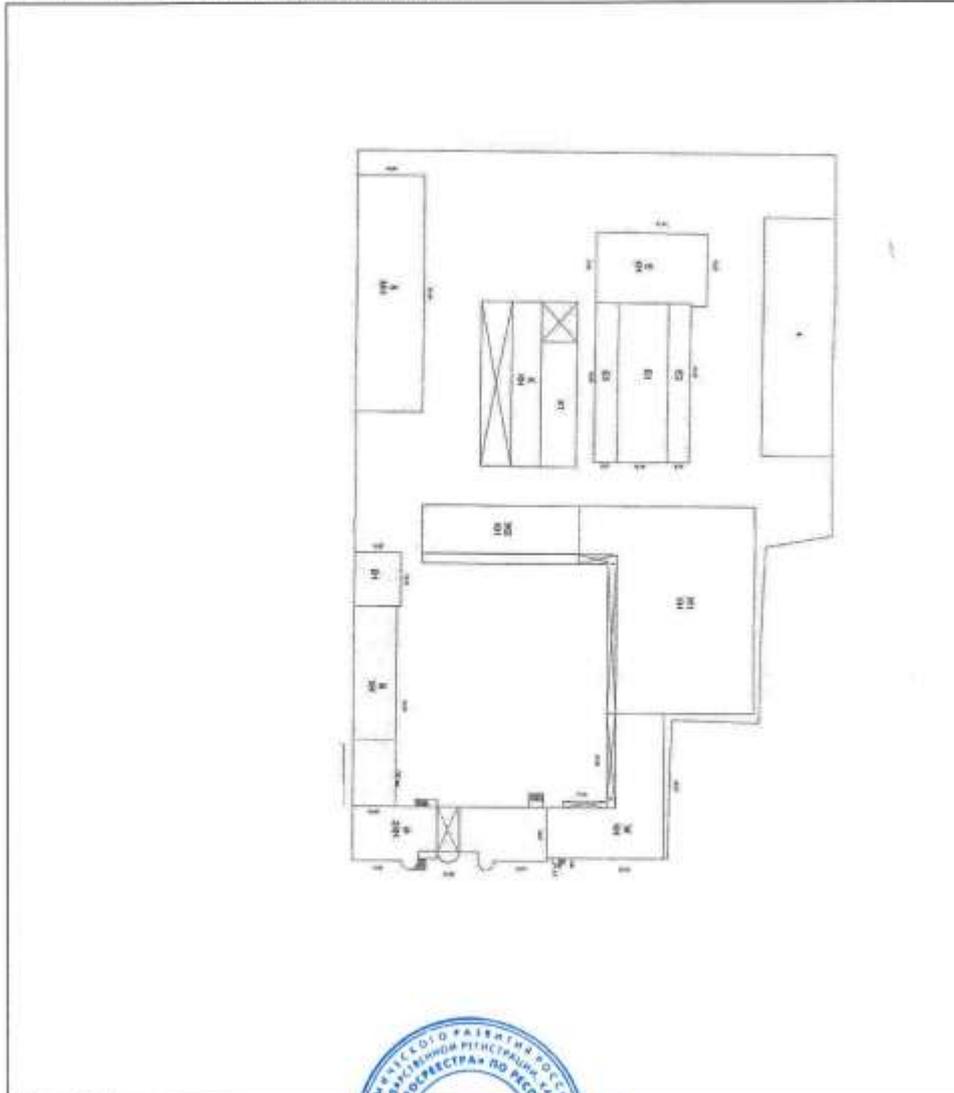


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05/0302006-495
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88-401.002.000153100.0301

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



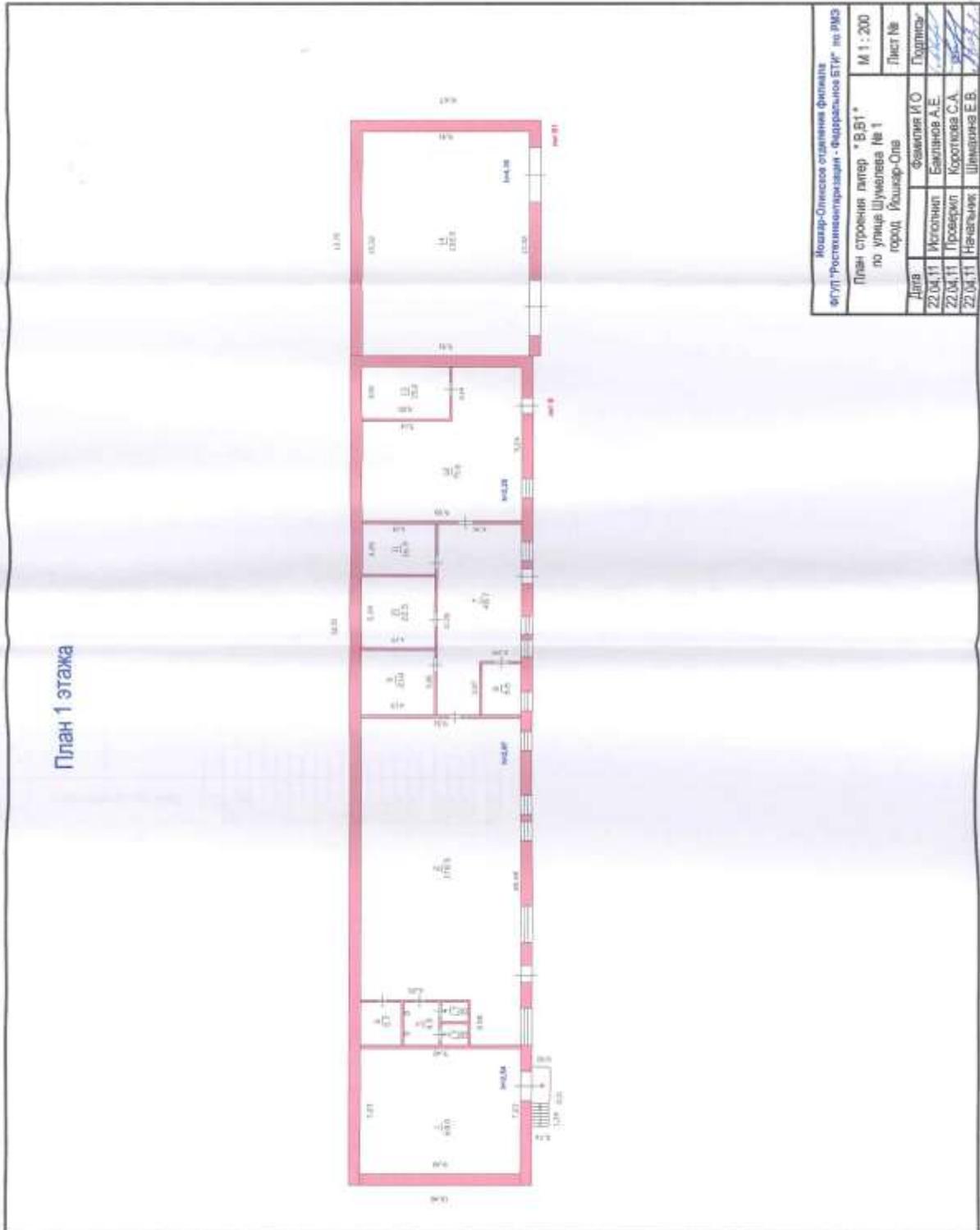
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

План 1 этажа



Москва-Оптимальное строительное Филиала «УЛ» «Россталинвентризация» - Федеральное БТИ* по РМЗ	
План строения литер * В.В1.* по улице Шумилова №1	
М 1 : 200	Лист №
Дата	Фамилия И.О.
22.04.11	Исполнил Басланов А.Е.
22.04.11	Проверил Короткова С.А.
22.04.11	Начальник Шумилова Е.В.
	Подпись

10. Экспликация площадей к поэтажным планам

Литера (этаж)	Номер и наименование помещения				высота помещений, м	Площадь, кв.м.							Примечание
	Нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений			Открытые неотапливаемые планировочные элементы	Помещения общего пользования	Всех помещений здания		
	наименование/назначение	№	наименование / назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
В/1	2	Помещение	1	2.54	68.0	68.0						68.0	
		Помещение	2		178.5	178.5						178.5	
		Туалет	3		1.7				1.7			1.7	
		Туалет	4		1.7				1.7			1.7	
		Туалет	5		4.9				4.9			4.9	
		Подсобное	6		5.7				5.7			5.7	
		Коридор	7		48.7				48.7			48.7	
		Кабинет	8		6.6	6.6						6.6	
		Кабинет	9		21.0	21.0						21.0	
		Помещение	10		22.5	22.5						22.5	
		Помещение	11		16.9	16.9						16.9	
		Коридор	12		71.6				71.6			71.6	
		Помещение	13		15.0	15.0						15.0	
Итого по первому этажу						462.8	328.5	134.3			462.8		
Итого по литере 'В'						462.8	328.5	134.3			462.8		
В1/1	2	Гараж	14	4.15	132.0	132.0						132.0	
		Итого по первому этажу						132.0	132.0			132.0	
		Итого по литере 'В1'						132.0	132.0			132.0	
Итого по зданию						594.8	460.5	134.3			594.8		

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 12/5001/2015-155135	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:496
Номер кадастрового квартала:	12:05:0302006
Предыдущие номера:	7383
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	18.06.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул Шумелева, д 1		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	443.8 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Блок сушильных камер с котельной		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2002		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4222536.63		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах: Собственность, № 12-12-01/051/2012-157 от 19.11.2012, Общество с ограниченной ответственностью "Каскад"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
Дополнительные сведения:				
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

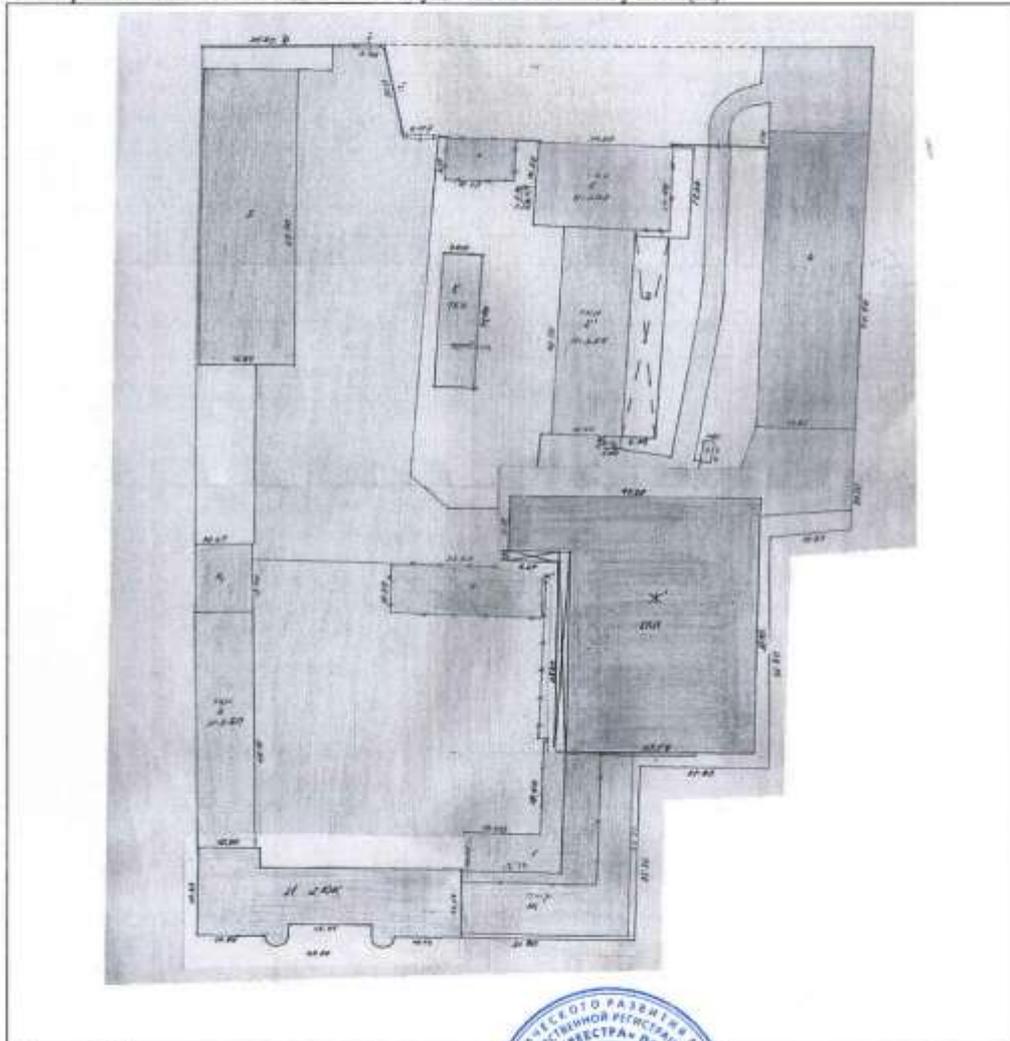
Инженер I категории (полное наименование должности)	Э. М. Рыбакова (инициала, фамилия)
--	---------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"21" сентября 2015 г. № 12/5001/2015-155135			
Кадастровый номер:	12:05:0302006:496		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Инженер I категории <small>(полное наименование должности)</small>	Э. М. Рыбакова <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.3

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 12/5001/2015-155135	
Кадастровый номер:	12:05:0302006:496

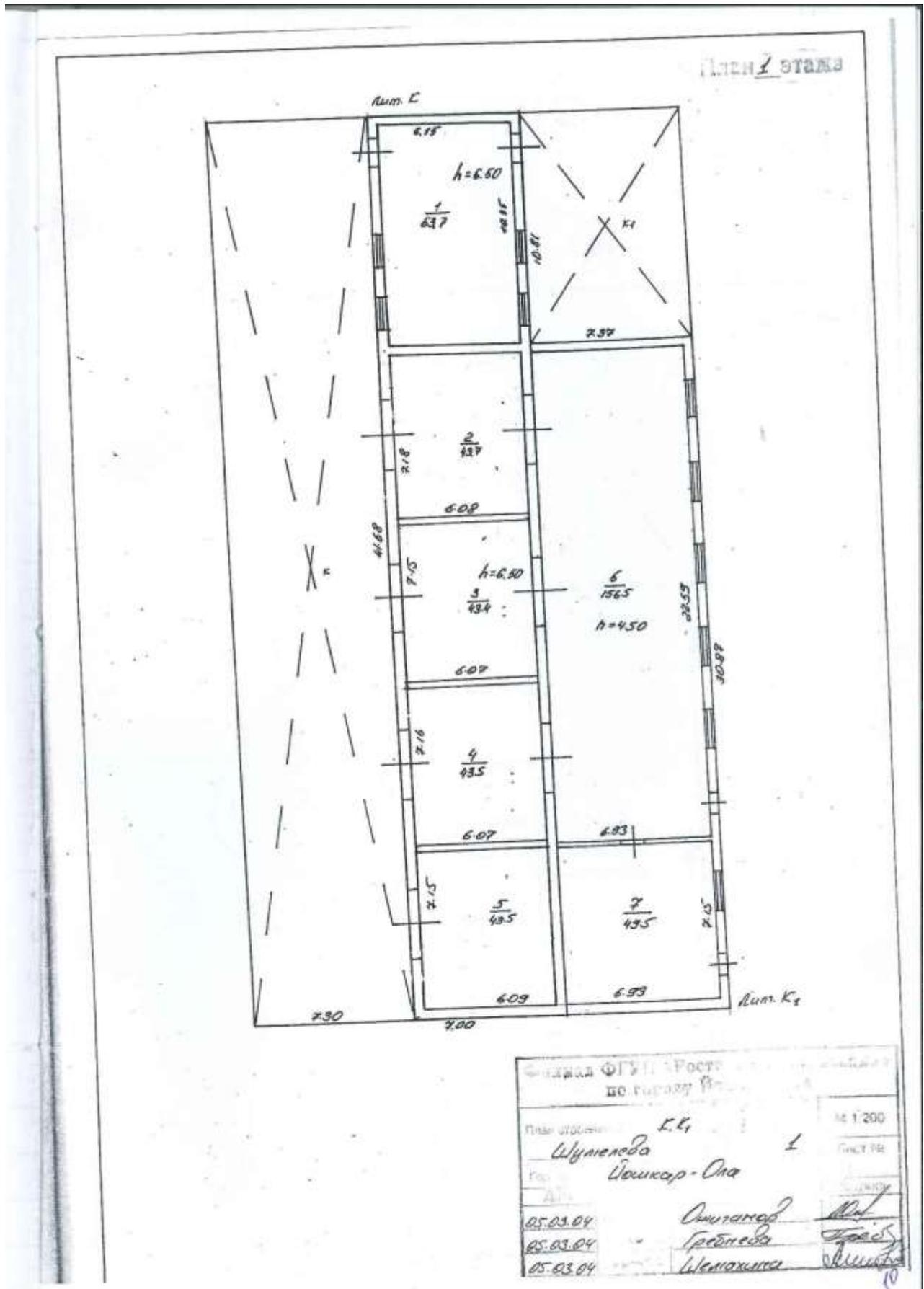
Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека
4	—	—	весь	—	—	Ипотека
5	—	—	весь	—	—	Ипотека
6	—	—	весь	—	—	Ипотека
7	—	—	весь	—	—	Ипотека

Инженер I категории (полное наименование должности)	Э. М. Рыбакова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------



Экспликация к плану строения												
гор. (вс.)		ул. (пер.)		№		Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)						
Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	общая полезная	в том числе							
					жилая	культурно-просвет. здания, учреждения.	коммунал.-но-бытовые помещения	торговые предприятия	подсобные	санитарно-технические	прочие	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	K	1	Котельная	63.7								63.7
		2	Сушилка	43.4							43.4	
		3	Сушилка	43.4							43.4	
		4	Сушилка	43.5							43.5	
		5	Сушилка	43.5							43.5	
	K ₁	6	Цех	156.5					156.5			
		7	Подсобные	49.5								49.5
			Итого	443.8					156.5	174.1		113.2



5/49 242
4/9345
Зарисов

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 09 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	4	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 986.2 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.9. Примечание: —

1.10. Филиал Федерального Государственного бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

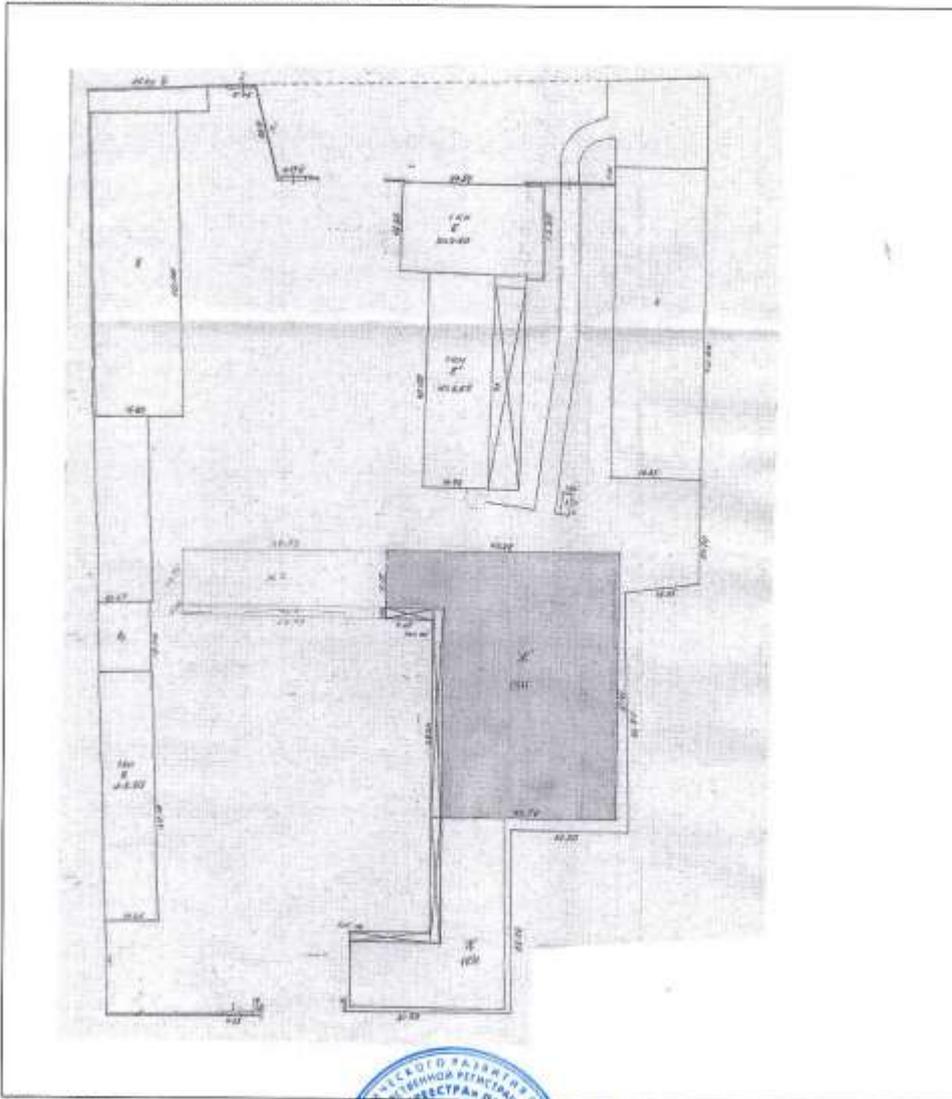
Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:515

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

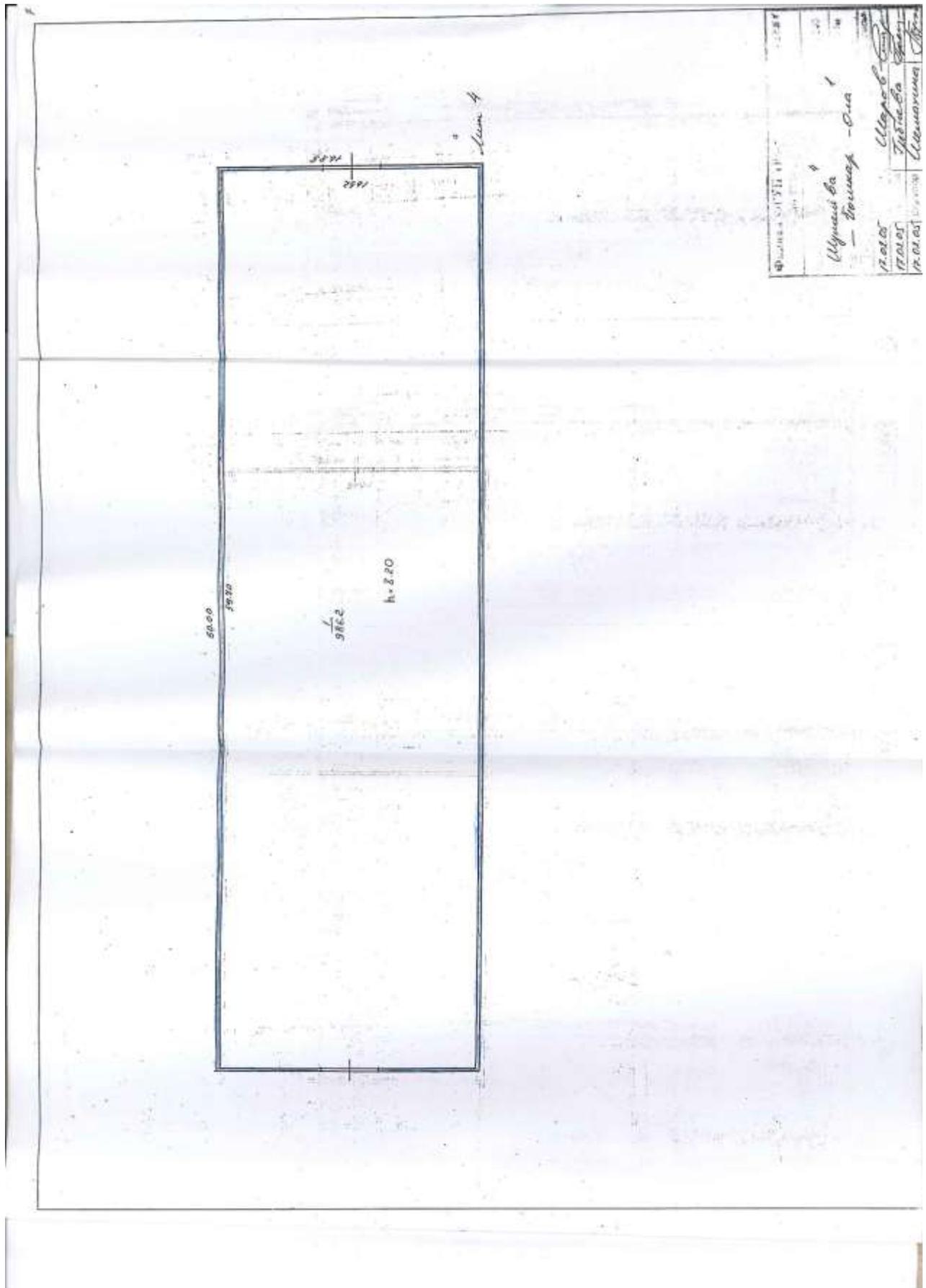
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)



40406
1/9912
Земельный

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:516

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0005

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад

1.2.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	5	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 967,1 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

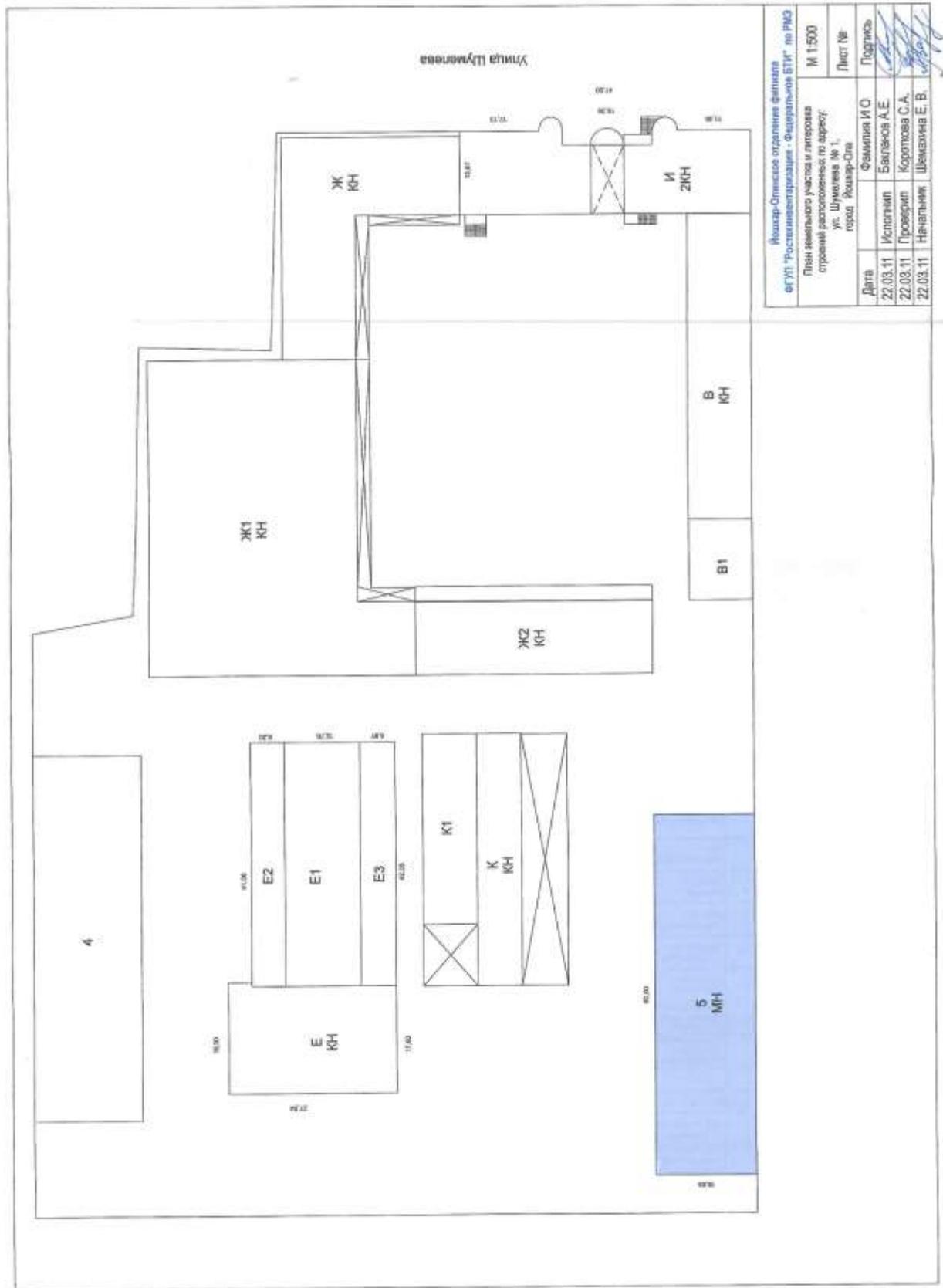
1.9. Примечание: —

1.10. Филиал Федерального Государственного бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

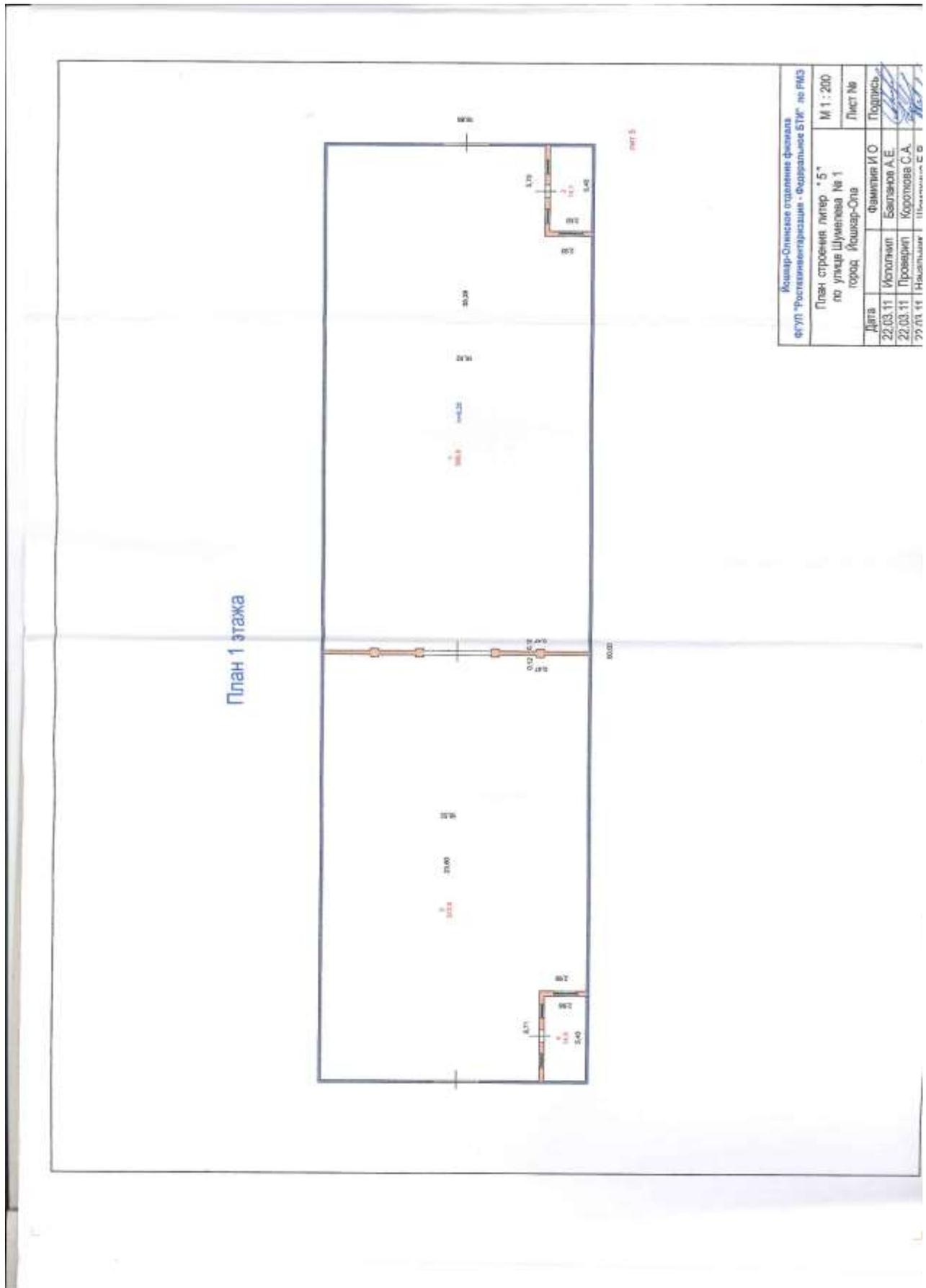


Ижар-Оливское отделение филиала
 «ГУП "Ростовнефтегазлизинг - Федеральное БТИ" по РМЗ

План земельного участка и литеров
 строения расположенного по адресу:
 ул. Шумилова № 1,
 город Ростов-Дон

М 1:500
 Лист №

Дата	Фамилия И.О.	Подпись
22.03.11	Истомин Баласко А.Е.	
22.03.11	Проверил Королёва С.А.	
22.03.11	Начальник Шеманова Е.В.	



4/11347
5/92.143

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 12 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:497

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0603

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Столярный цех

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	E.E1.E2.E3	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 1409 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей I , количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1963

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.9. Примечание: —

1.10. Филиал Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

(обозначение организации)

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржаова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

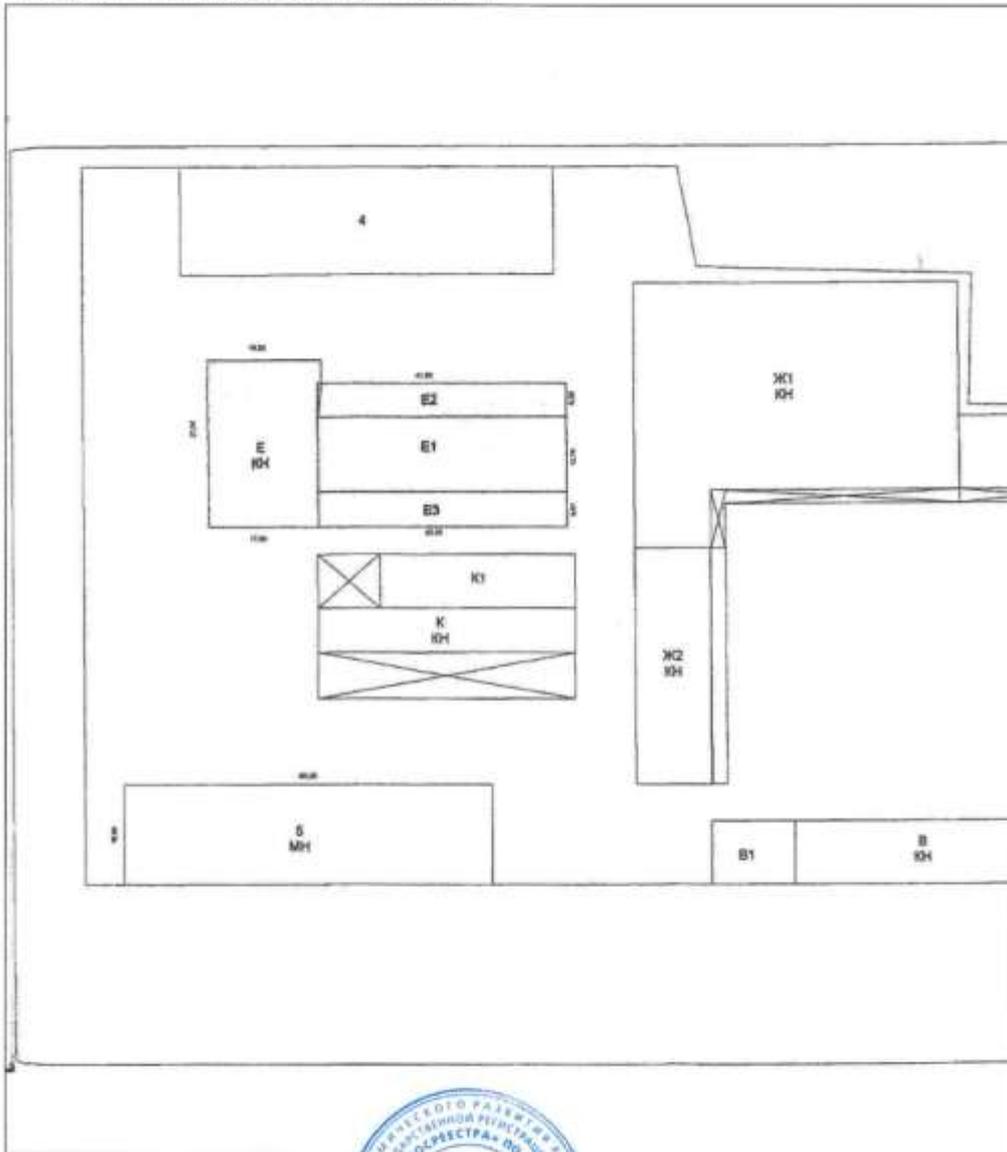
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12-05-0302006-497

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88-401.002.000153100-0603

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



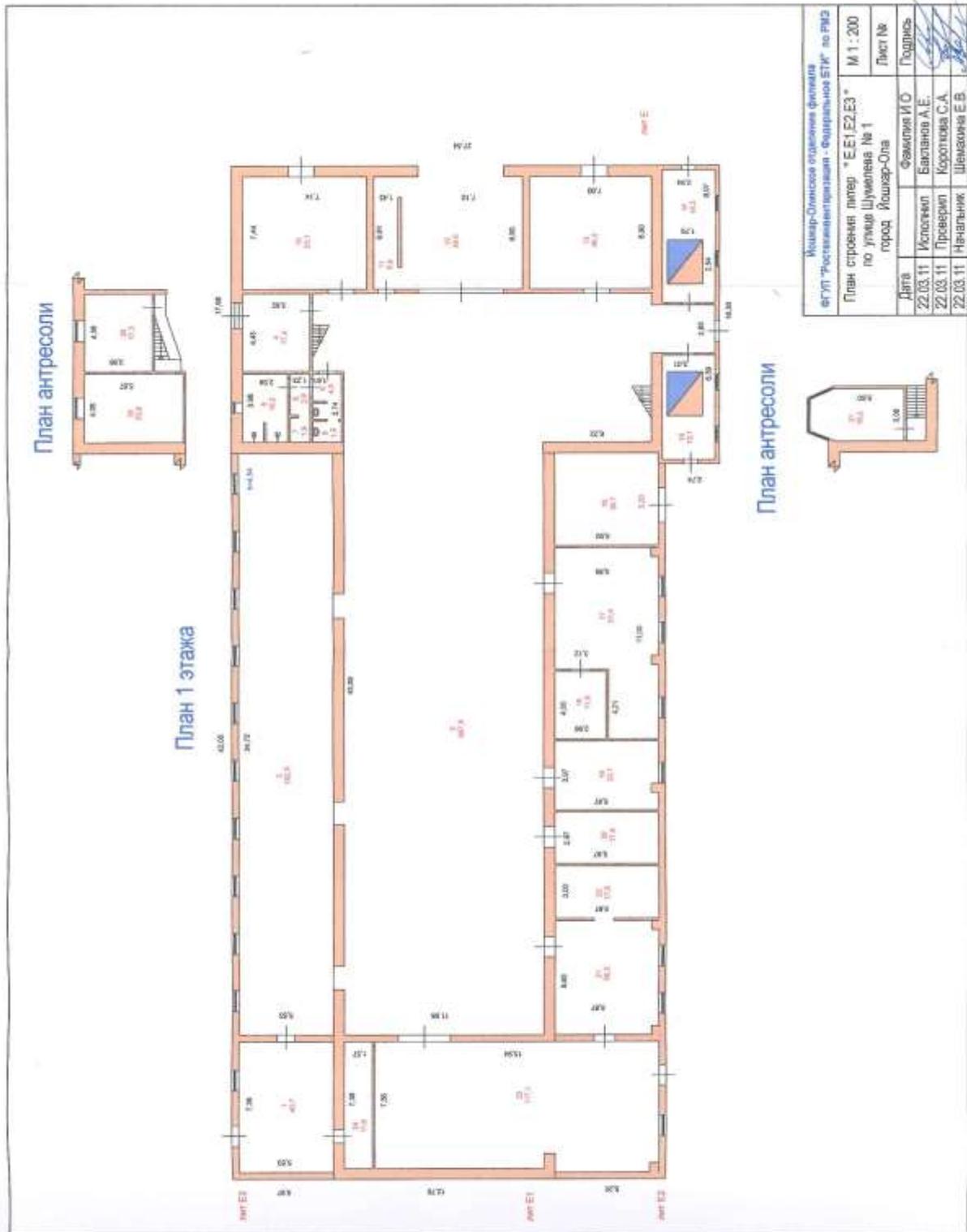
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Исполнитель: ООО «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»	
ЕГЛУП "Росстандарт" - Федеральное БТИ" по РМЗ	
План строения литер "Е1,Е2,Е3" по улице Шумейера №1	
М 1 : 200	
Лист №	Подпись
Дата	Фамилия И.О.
22.03.11	Басалов А.Е.
22.03.11	Королюк С.А.
22.03.11	Ненашкин Шемзиев Е.В.

Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола

ул. Шумелева

№ 1

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (кадровый и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м)								
				общая полезная	в том числе							
					жилая	конторское	производственное	торговые предприятия	складское		подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1		1	коридор	40,7								40,7
E3		2	цех	192,0			192,0					
E1		3	цех	567,9			567,9					
E		4	подсобное	17,4								17,4
		5	душевая	10,2								10,2
		6	раздевалка	2,9								2,9
		7	раздевалка	1,9								1,9
		8	умывальная	1,9								1,9
		9	подсобное	4,3								4,3
		10	сушилка	53,1			53,1					
		11	подсобное	9,9								9,9
		12	тамбур	49,0								49,0
		13	сушилка	48,3			48,3					
		14	котельная	19,2								19,2
		15	котельная	13,7								13,7
E2		16	подсобное	30,7								30,7
		17	подсобное	51,4								51,4
		18	подсобное	11,8								11,8
		19	подсобное	23,1								23,1
		20	подсобное	17,4								17,4
		21	подсобное	38,3								38,3
		22	подсобное	17,6								17,6
E1,E2		23	подсобное	117,1								117,1
E1		24	подсобное	11,6								11,6
			Итого по 1 этажу:	1351,4			861,3					490,1
антресоль		25	подсобное	23,8								23,8
E		26	подсобное	17,3								17,3
		27	подсобное	16,5								16,5
			Итого по антресоли:	57,6								57,6
			Всего:	1409,0			861,3					547,7

5/82356
4/8916
Закон?

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:498

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0700

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Производственно-складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Ж	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 617,4 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.9. Примечание: —

1.10. Филiaal Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

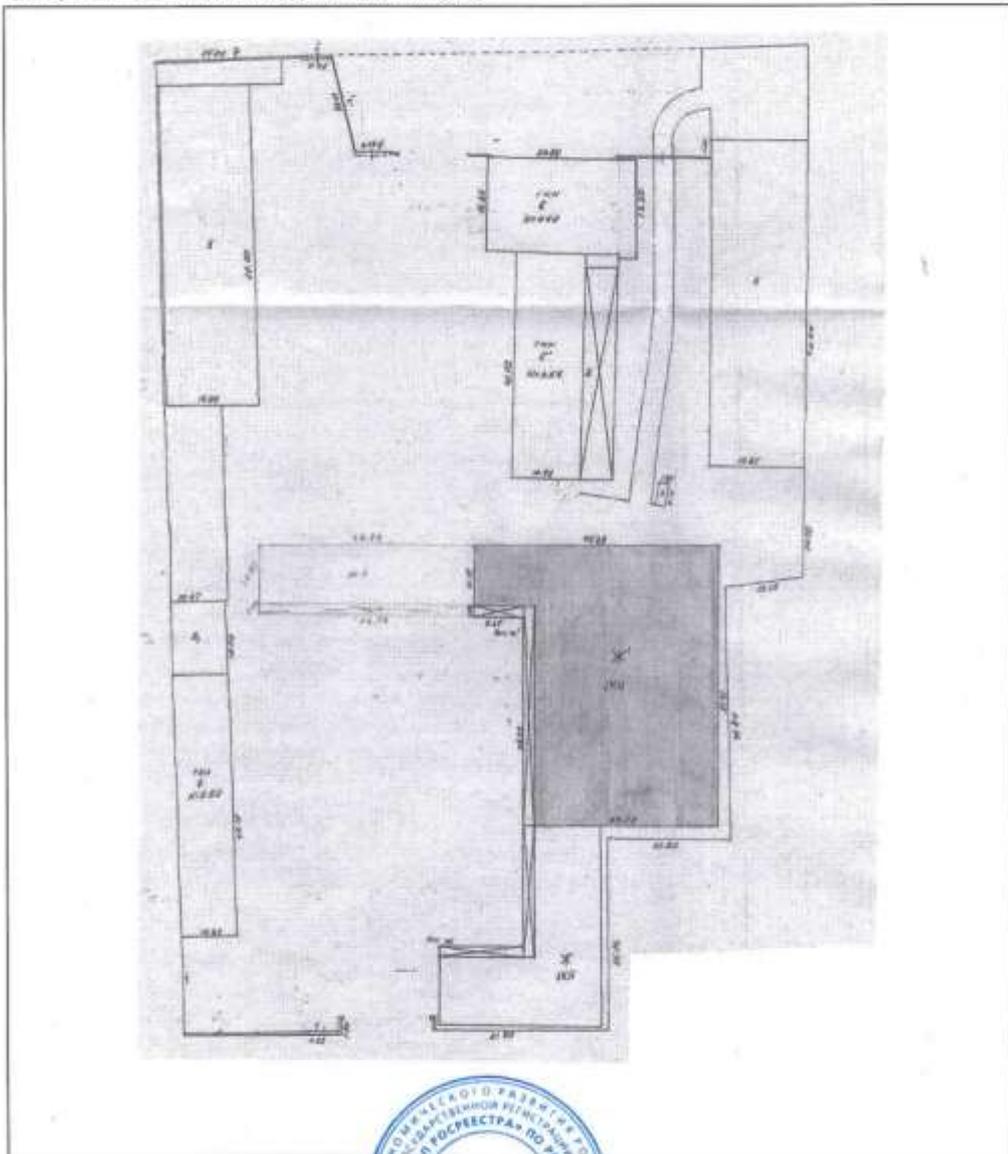
Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:498

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88.401.002.000153100.0700

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

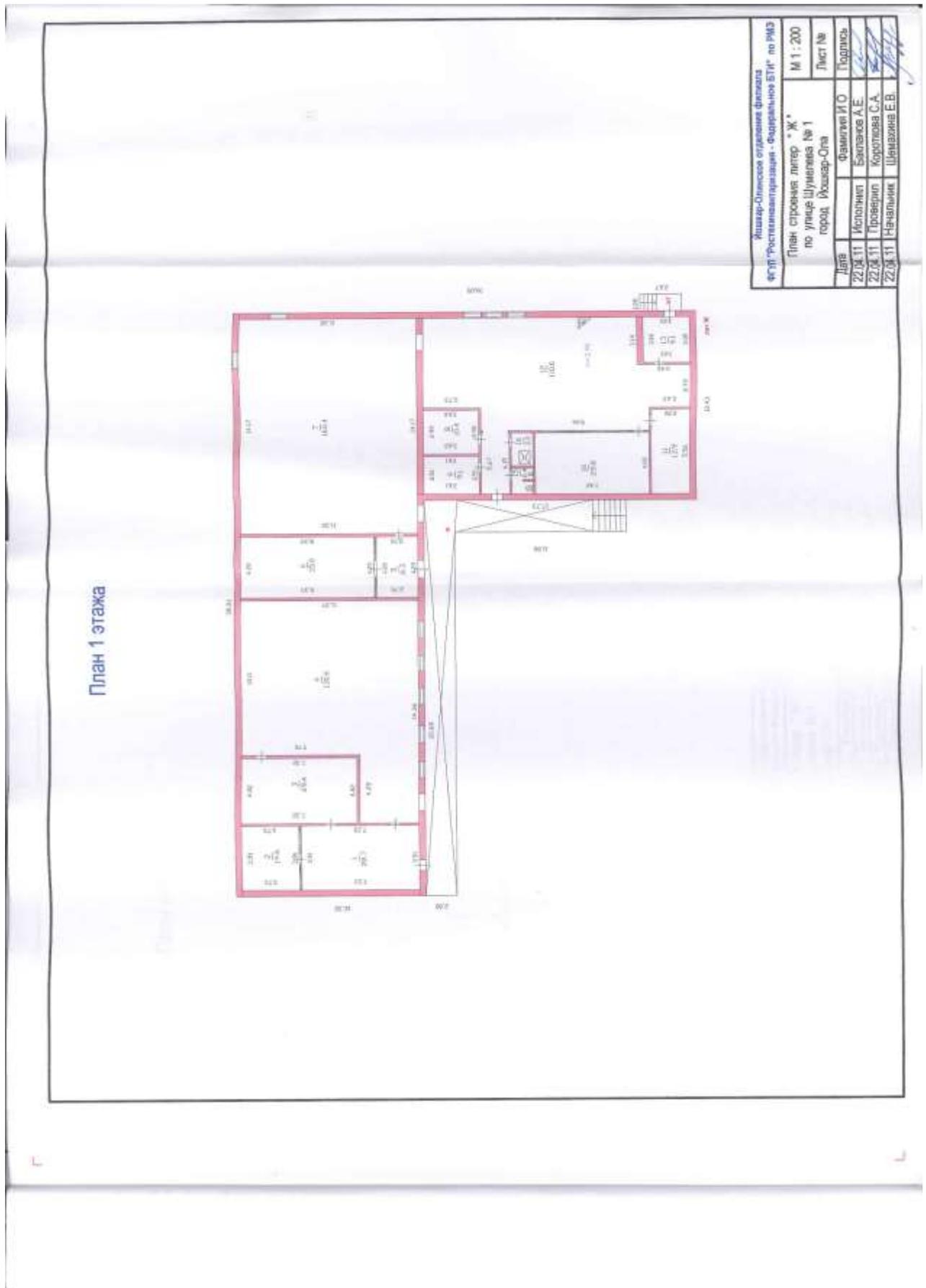
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)



Ишкар-Олукское отделение филиала государственной организации - Федеральное БТИ* по РМЗ	
План строения литер "Ж"*	М 1 : 200
по улице Шумилова № 1	Лист №
город Ишкар-Ола	Подпись
Дата	Фамилия И О
22.04.11	Ислюкит Балганов А.Е.
22.04.11	Троевиг Кортокова С.А.
22.04.11	Начальник Шевцова Е.В.

План антресоли



Йошкар-Олинское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по РМЭ			
План строения литер "Ж" по улице Шумелева № 1 город Йошкар-Ола			М 1 : 200
			Лист №
Дата		Фамилия И О	Подпись
22.04.11	Исполнил	Бакланов А.Е.	
22.04.11	Проверил	Короткова С.А.	
22.04.11	Начальник	Шемахина Е.В.	

10. Экспликация площадей к поэтажным планам

Литера (этаж)	Номер и наименование помещения				высота помещений, м	Площадь, кв.м.						Примечание	
	Нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений			Открытые неотапливаемые планировочные элементы	Помещений общего пользования	Всех помещений здания		
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Ж/1		1	Коридор	1	3.96	28.7		28.7			28.7		
			Помещение	2		14.6	14.6				14.6		
			Помещение	3		29.4	29.4				29.4		
			Склад	4		130.6		130.6			130.6		
			Коридор	5		11.3		11.3			11.3		
			Помещение	6		35.0	35.0				35.0		
			Склад	7		160.4		160.4			160.4		
			Раздевалка	8		10.4		10.4			10.4		
			Раздевалка	9		9.1		9.1			9.1		
			Кабинет	10		29.8		29.8			29.8		
			Склад	11		13.9		13.9			13.9		
			Помещение	12		110.6	110.6				110.6		
			Помещение	13	2.00	9.1	9.1				9.1		
			Туалет	15	3.96	2.4		2.4			2.4		
			Душ	16		3.0		3.0			3.0		
	Итого по первому этажу						598.3	198.7	399.6			598.3	
Ж/Антресоль		1	Площадка	1	2.00	7.7		7.7			7.7		
			Помещение	2		11.4		11.4			11.4		
Итого по этажу 'Антресоль'						19.1		19.1			19.1		
Итого по литере 'Ж'						617.4	198.7	418.7			617.4		
Итого по зданию						617.4	198.7	418.7			617.4		

4/3914
5/ P2553
Якушев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 12-05-0302006-499

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0701

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	респ Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Ж1	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 1697.2 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

—

1.9. Примечание:

—

1.10. Флиал Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

(наименование организации/организации)

Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

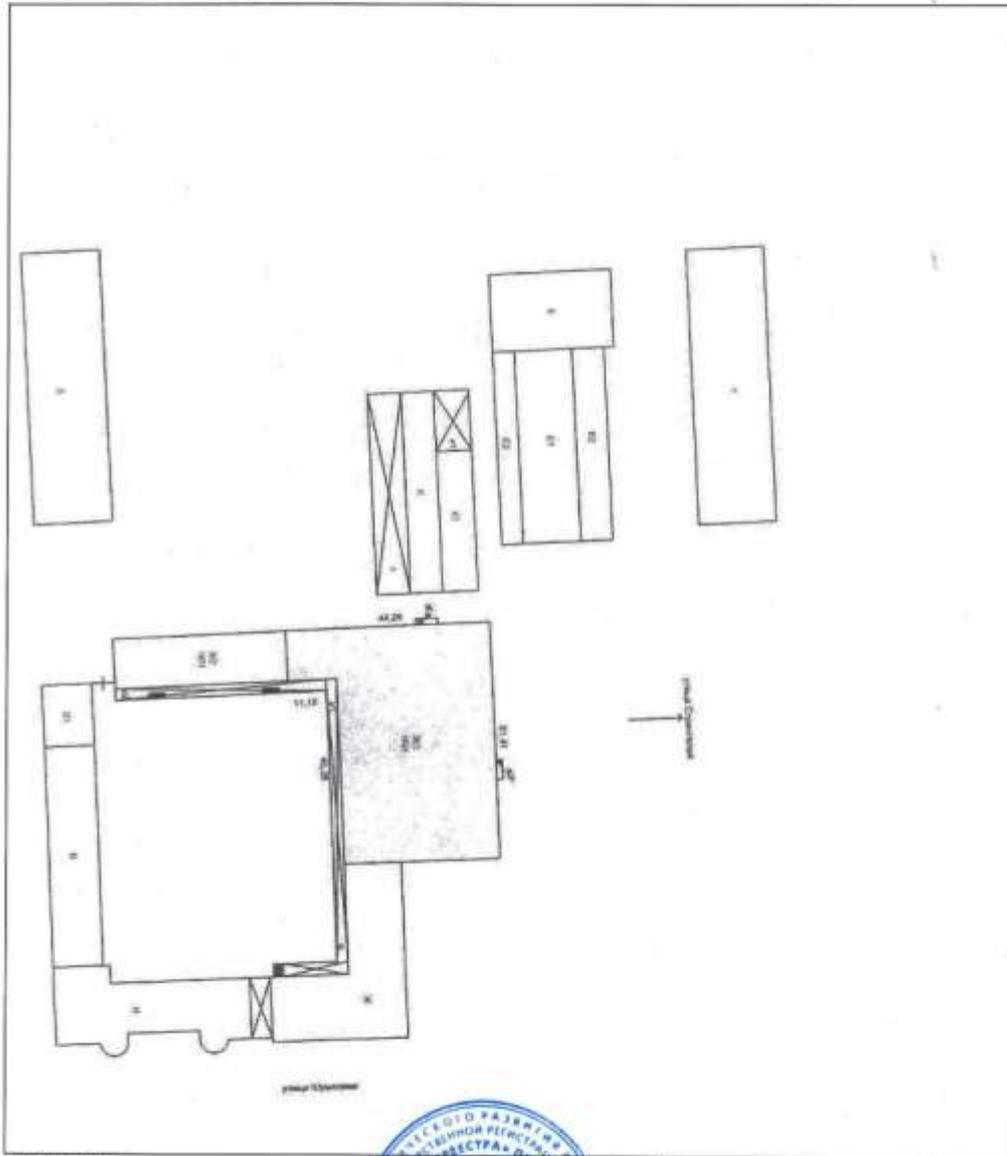
Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006-499

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000153100:0701

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:

Начальник отдела

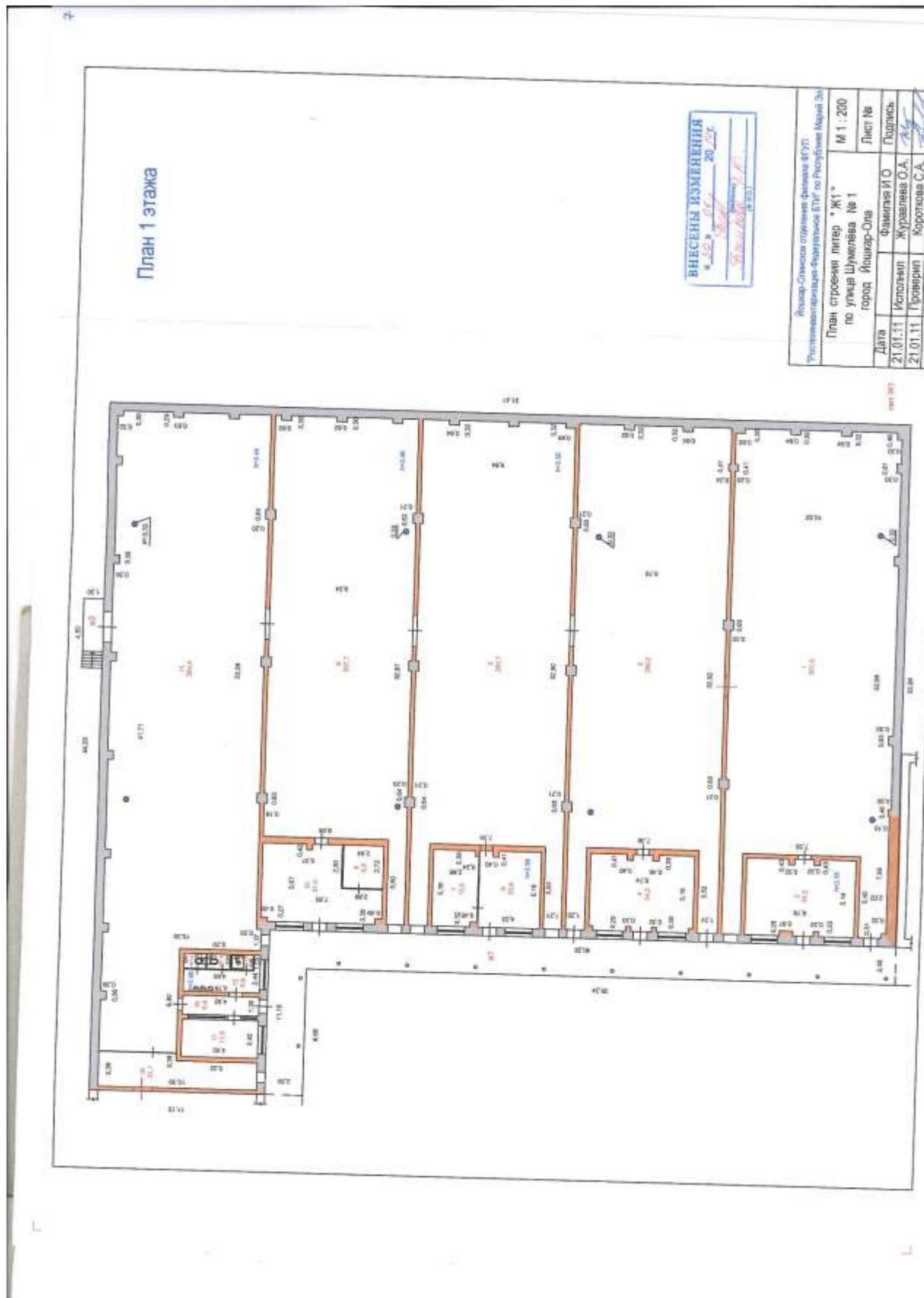
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)



412284
5/32489
Землев

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12-05-0302006:517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	Ж2	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 354 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.9. Примечание: —

1.10. Филiaal Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

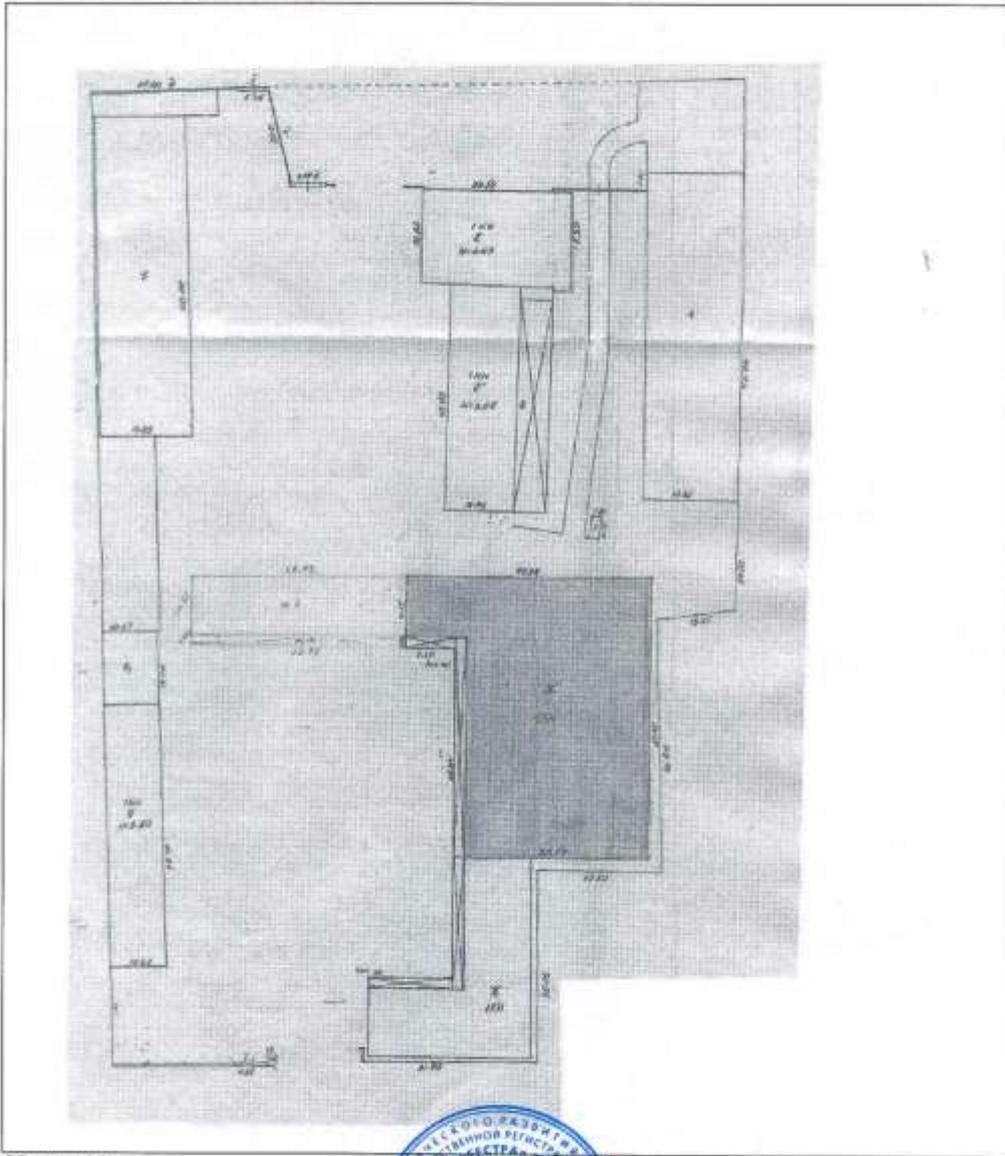
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006:517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7383

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

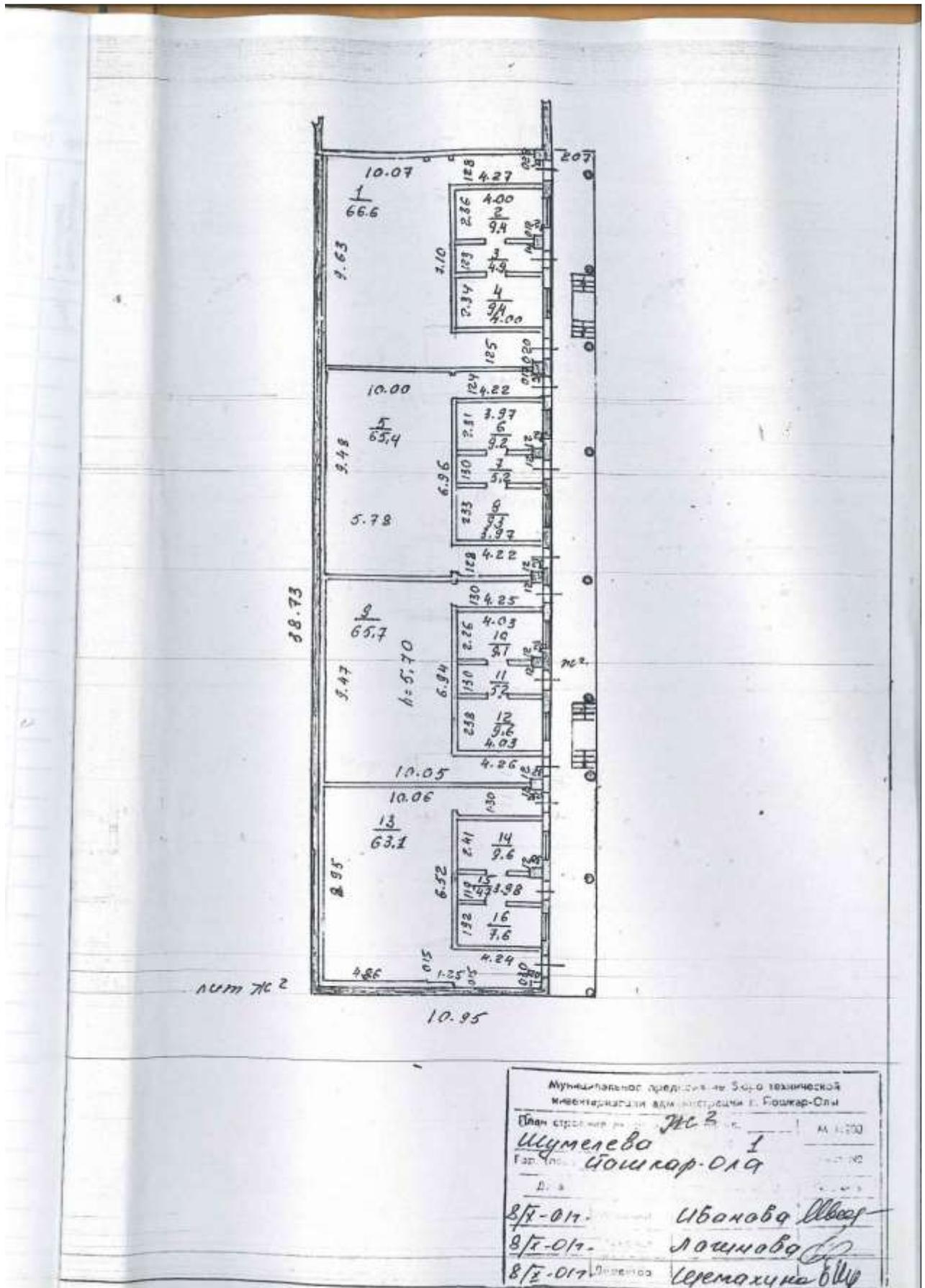
Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Нуржунова

(инициалы, фамилия)



Экспликация к плану строения

гор. (пос.) Искра-Оло ул. (пер.) Шумелева № 1

Этаж (начиная с подвала)	№ помещения (квартиры и пр.)	№ по плану строения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. м.)								
				Общая полезная	в том числе							подсобная
					жилая	культурно-просветительные учреждения	коммунально-бытовые предприятия	торговые предприятия	склад			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
I		1	холоридвч	66,6					66,6			
		2	вспомогат. вч.	9,4					9,4			
		3	коридор	4,9								4,9
		4	сан. узел	9,4					9,4			
		5	холоридвч	65,4						65,4		
		6	вспомогат. вч.	9,2					9,2			
		7	коридор	5,2								5,2
		8	сан. узел	9,3					9,3			
		9	холоридвч	65,7						65,7		
		10	вспомогат. вч.	9,1					9,1			
		11	коридор	5,2								5,2
		12	сан. узел	9,6					9,6			
		13	холоридвч	63,1						63,1		
		14	вспомогат. вч.	9,6					9,6			
		15	коридор	4,7								4,7
		16	сан. узел	7,6					7,6			
			Итого!	354,0				73,2	260,8		20,0	

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

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



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«29» октября 2014 г.
Дата включения в реестр

№ 33
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru



Обществу с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»

Союз независимых экспертных организаций
«Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел.: 8-800-333-87-38
mail: srosumma@mail.ru
www.srosumma.ru
ОГРН 1136600000690
ИНН/КПП 6685994111/668501001

13.02.2019 г. №3/2019-В

ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включен в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «29» октября 2014 года за регистрационным номером 33.

Президент СНЭО «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

ПОЛИС № 022-073-004070/19
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004070/19 от 16.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 000 (Пять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2019 г. по «31» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

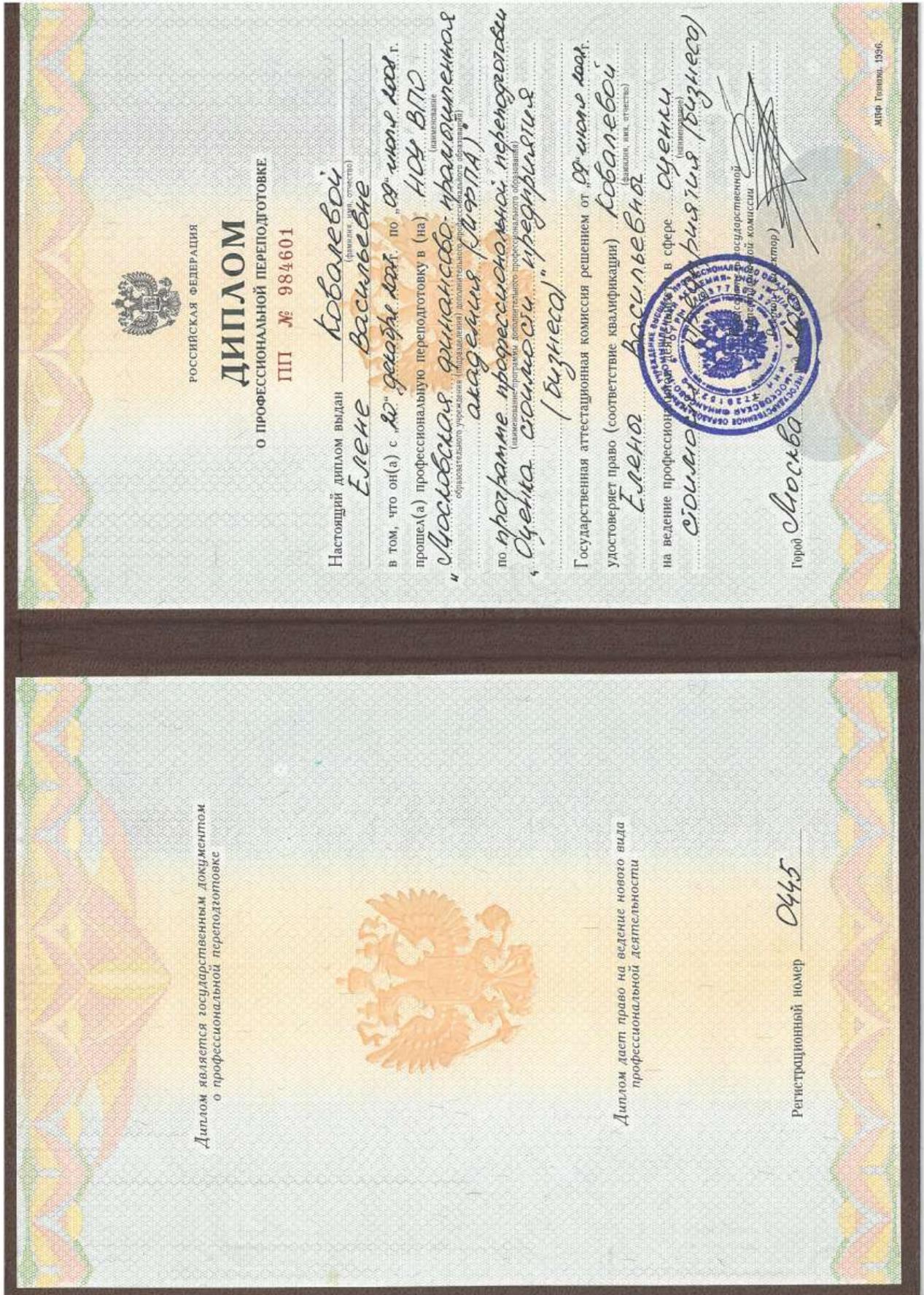


(Потапова Е.Ю.)

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



(Стрижак Е.Ю.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московский государственный университет геодезии и картографии"

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Ковалева Елена Васильевна

с 16 мая 2015 г. по 22 июня 2015 г. прошел(а) обучение в

Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский государственный университет геодезии и картографии"

по программе повышения квалификации

"Оценочная деятельность"

в объёме 104 часов и прошел(а) успешно итоговую аттестацию

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772402276830

Документ о квалификации

Регистрационный номер
197 - 2015

Города
Москва

Дата выдачи
29.06.2015г.

М.П. Руководитель
М.П. Секретарь

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 200005 – 035 – 000011
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

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

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

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

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков N 200005 – 035 – 000011 от 14 января 2020 г.

Настоящий Полис действует с «14» января 2020 г. по «13» января 2021 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/1/20-с от 01.01.2020 г. Телефон: 737-03-30, доб.108
_____/Е.В.Ковалева/	_____/О.А.Миронова/
	М.П. Полис оформлен в Бюро ОИ

Дата выдачи полиса: «14» января 2020 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Ковалева Елена Васильевна

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство № 218
Дата выдачи 12 февраля 2010

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»

И.П. Зык



