



ОТЧЕТ №3033-2/1217

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ЛЛ-Консалт»

Дата проведения оценки:

14 декабря 2017 г.

Дата составления отчета:

15 декабря 2017 г.

Москва-2017

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 1 от 06.12.2017 г. к Договору № 2903-01 на оказание услуг по оценке от 29.03.2016 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

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 справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

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

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; 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 составила:

64 007 092,00 (Шестьдесят четыре миллиона семь тысяч девяносто два) рубля

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Оценщик I категории



Лазарев П.Ю.

Крылов С.С.

Дата составления отчета

15 декабря 2017 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес	Площадь объекта оценки, кв.м	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	НДС, руб.	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	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	8 886 308,01	1 599 535,44	10 485 843,45
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	3 600 151,67	648 027,30	4 248 178,97
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	3 468 367,69	624 306,18	4 092 673,87
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	9 896 626,83	1 781 392,83	11 678 019,66
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	2 064 226,90	371 560,84	2 435 787,74
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	986,2	5 750 679,58	1 035 122,32	6 785 801,90
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	967,1	5 639 304,63	1 015 074,83	6 654 379,46
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	5 944 402,74	-	5 944 402,74
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	8 216 089,57	1 478 896,12	9 694 985,69
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	2 587 864,12	465 815,54	3 053 679,66
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	7 953 070,26	-	7 953 070,26
-		Итого	-	-	64 007 092,00	9 019 731,40	73 026 823,40

Оценщик

Крылов С.С.

Дата составления отчета

15 декабря 2017 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 «ЛЛ-Консалт» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	8
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	8
4. Основные факты и выводы _____	9
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	10
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	13
8. Применяемые стандарты оценки _____	14
9. Общие понятия и определения _____	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	18
11.2. Осмотр объекта оценки _____	18
11.3. Прочие источники информации _____	18
12. Описание объекта оценки _____	19
12.1. Имущественные права _____	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	20
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	20
12.4. Износ, устаревания объекта оценки _____	24
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	25
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки _____	25
12.7. Описание местоположения _____	25
13. Определение наиболее эффективного использования _____	28
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка _____	29
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки _____	29
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки _____	35
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки _____	35
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	37
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта _____	40
14.6. Ликвидность объектов оценки _____	43
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	45
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	45
15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода _____	45
15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода _____	47
15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода _____	49
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	51

16. Сравнительный подход к оценке зданий и земельных участков	52
16.1. <i>Описание методики оценки</i>	52
16.2. <i>Выбор единиц сравнения</i>	52
16.3. <i>Выбор объектов-аналогов</i>	52
16.4. <i>Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения производственно-складских комплексов</i>	58
16.5. <i>Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельных участков</i>	63
16.6. <i>Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объектов оценки по сравнительному подходу</i>	67
17. Доходный подход к оценке производственно-складского комплекса	70
17.1. <i>Определение арендных платежей</i>	70
17.2. <i>Определение чистого операционного дохода</i>	84
17.3. <i>Расчет коэффициента капитализации</i>	87
17.4. <i>Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу</i>	87
18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	88
18.1. <i>Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</i>	88
18.2. <i>Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	90
18.3. <i>Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки</i>	90
19. Приложения	93
19.1. <i>Приложение №1. Фотографии объекта оценки</i>	93
19.2. <i>Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	96
19.3. <i>Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	107
19.4. <i>Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	167

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	15 декабря 2017 г.
Порядковый номер отчета	3033-2/1217

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки: Недвижимое имущество в соответствии с таблицей №1 Настоящего Отчета
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Указанные объекты находятся в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ»
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки: Доверительное управление, аренда, арест
4).	Цель оценки: Определение справедливой стоимости
5).	Предполагаемое использование результатов оценки: Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
6).	Вид стоимости: Справедливая стоимость
7).	Дата оценки: 14 декабря 2017 г.
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка: Допущения, на которых должна основываться оценка, указаны в разделе 5 Настоящего Отчета
9).	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки: Отсутствует

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1037843036285
Дата государственной регистрации	30.11.2000 г.
Местонахождение	109004, г. Москва, Известковый переулок, д. 1, этаж 3
ИНН	7825443207
КПП	770901001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Крылов Сергей Сергеевич
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 380-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о высшем образовании в области оценочной деятельности по специализации «Оценка собственности» № ВСБ 0432487 от 22 июня 2006г., рег. № 1041 от 10 июля 2006г., выдан Негосударственным образовательным учреждением «Московская финансово-промышленная академия». • Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» от 02.10.2009г., рег. № 670, выдано Московским государственным строительным университетом.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2006г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 022-073-001314/17 страхования ответственности оценщика от 13.10.17г. Страхователь – Крылов Сергей Сергеевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 01.11.2017г. по 31.10.2018г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Регистрационный № 0020486 от 26 января 2016г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №33 от 19 мая 2014г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Крылов С.С.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002 г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495)380-05-61, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001322/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	150 000 000 рублей
Период страхования	с 01.11.2017 г. по 31.10.2018 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 06.12.2017 г. к Договору № 2903-01 на оказание услуг по оценке от 29.03.2016 г.
Заказчик	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество в соответствии с таблицей №1 Настоящего Отчета.

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

Доходный подход (единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	69 075 453 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (единый объект недвижимости), руб. без учета НДС	58 938 731 руб.
Сравнительный (рыночный) подход (земельные участки), руб. без учета НДС	13 897 473 руб.
Затратный подход, руб. без учета НДС	Не применялся (отказ обоснован)

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость без учета НДС	64 007 092,00 (Шестьдесят четыре миллиона семь тысяч девяносто два) рубля
--------------------------------------	--

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 Задаaniem 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, ареста и аренды.
- Итоговая стоимость каждого объекта оценки рассчитывалась пропорционально балансовой стоимости.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

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

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

Оценщик



Крылов С.С.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Свод стандартов и правил РОО 2015.
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им,

оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

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

11.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр проводился. Дата осмотра – 14.12.2017 г.

11.3. Прочие источники информации

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

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

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

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

Таблица 2. Реквизиты собственника.

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание» (ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»)
ОГРН	1037843036285
Дата государственной регистрации	30.11.2000 г.
Местонахождение	109004, г. Москва, Известковый переулок, д. 1, этаж 3
ИНН	7825443207
КПП	770901001

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	Дата регистрации права	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
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

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Вид права	Дата регистрации права	Площадь, кв.м.
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

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения / ограничения: доверительное управление, аренда, арест.

Настоящая оценка проведена без учета вышеуказанных обременений.

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

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является недвижимое имущество, 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	Свидетельство о государственной регистрации права 12-12/007-12/007/004/2015-3724/2 от 19.01.2016г. (Далее: Свидетельство)
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Свидетельство
Площадь земельного участка, кв.м.	8 159	Свидетельство
Категория земель	Земли населенных пунктов	Свидетельство
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений	Свидетельство
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 477 936,93	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	Свидетельство о государственной регистрации права 12-12/007-12/007/004/2015-3723/2 от 19.01.2016г. (Далее: Свидетельство)

Показатель	Значение	Источник информации
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	Свидетельство
Площадь земельного участка, кв.м.	10 916	Свидетельство
Категория земель	Земли населенных пунктов	Свидетельство
Разрешенное использование	Размещение производственных помещений	Свидетельство
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 653 163,32	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: Свидетельства о государственной регистрации права

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
6	Склад, назначение: складское, литер 4	н/д	Отдельно стоящее здание	1	Нет	3 639 238,45

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
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

№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
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 косметический ремонт*

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.

Транспортная доступность

Хорошая транспортная доступность, объект расположен в промышленной зоне в 0,4 км от крупной магистрали – ул. Строителей.

Территория и парковка

Таблица 10. Сведения о прилегающей территории и парковке.

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

12.4. 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

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

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

2. Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание объектов недвижимости отсутствует.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

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

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 12. Балансовая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.
1	12:05:0302006:952	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, лит. И	960,1	9 097 907,60
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4	3 685 878,00
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8	3 550 956,00
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,2	10 132 284,00
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	354,0	2 113 380,00
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	986,2	5 887 614,00
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	967,1	5 773 587,00
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений, ,	8 159,0	5 694 982,00
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,0	8 411 730,00
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8	2 649 486,00
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений,.	10 916,0	7 619 368,00

12.7. Описание местоположения

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

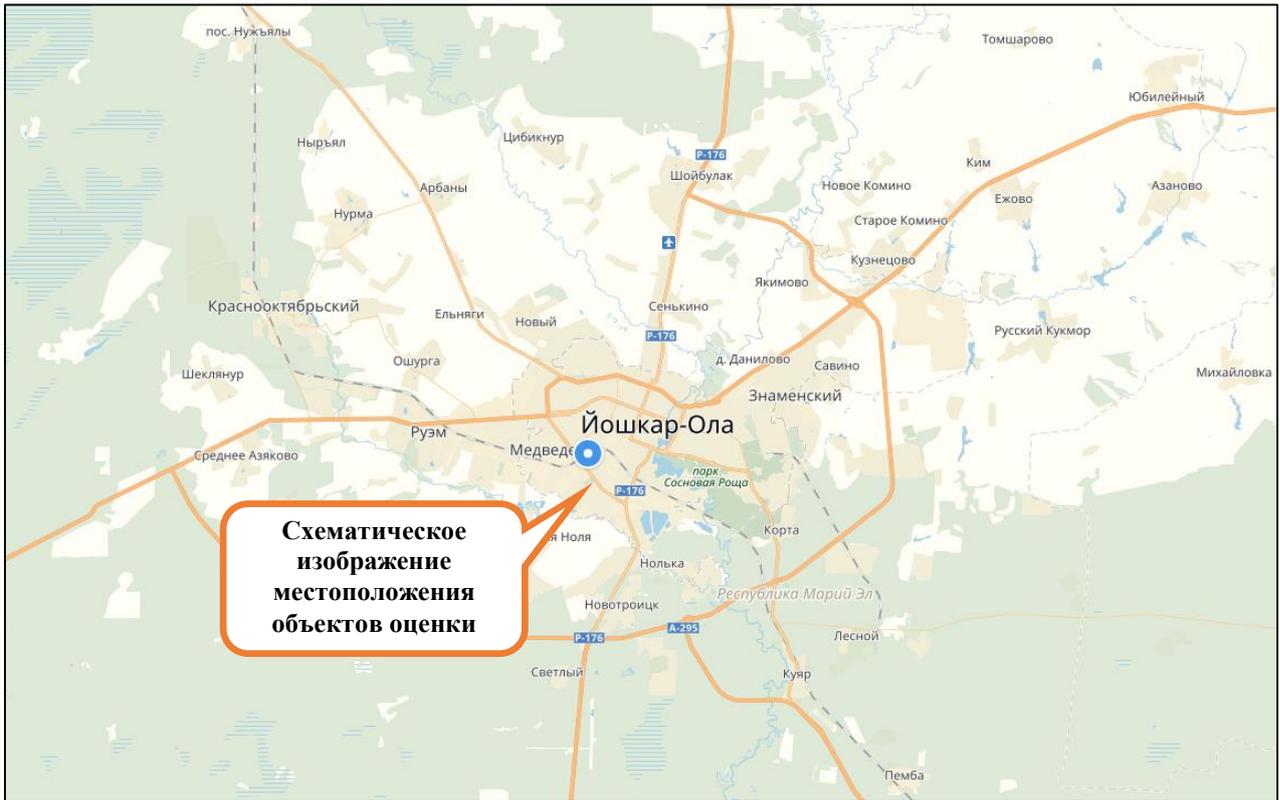
Характеристики местоположения

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

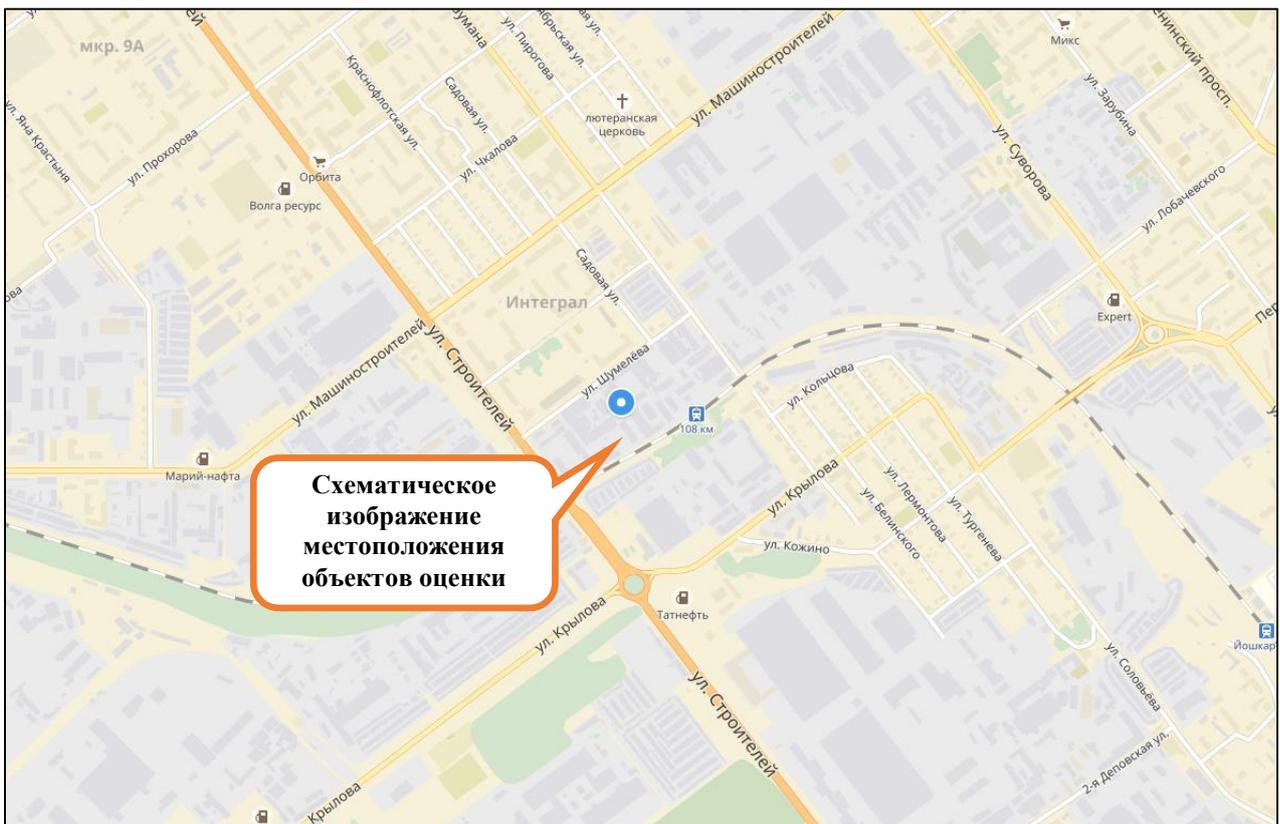
Расположение объекта оценки на карте

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.

13. Определение наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ общей политической обстановки

Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов. (от 27.10.2017г.), <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>.

Основные варианты прогноза исходят из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В консервативный вариант прогноза закладывается предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате «жесткой посадки» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей

на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

Анализ макроэкономических тенденций, общей социально-экономической обстановки в России

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2017 г. (январь-сентябрь)» http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1_140087276688).

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

Объем ВВП России за II квартал 2017г. составил в текущих ценах 21691,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2016г. составил 102,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2017г. по отношению к ценам II квартала 2016г. составил 103,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2017г. составил в текущих ценах 41782,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2017г. по отношению к ценам I полугодия 2016г. составил 104,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-сентябре 2017г. - 101,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2017г. - 102,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-сентябре 2017г. - 101,0%.

Таблица 14. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Наименование	Сентябрь 2017г.	В % к		Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.	Справочно		
		сентябрю 2016г.	августу 2017г.		сентябрь 2016г. в % к		январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.
					сентябрю 2015г.	августу 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 ⁽¹⁾	101,5 ⁽²⁾	-	-	99,5 ⁽³⁾	-	-
Индекс промышленного производства ⁴⁾	-	100,9	101,0	101,8	100,1	101,7	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1236,0	108,5	171,4	103,8	104,7	166,1	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,9	98,4	106,8	104,1	103,2	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	203,5	104,2	97,4	106,6	101,4	98,3	101,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2570,0	103,1	99,3	100,5	96,9	98,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	750,2	100,4	99,5	100,2	99,4	98,4	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,3 ⁽⁵⁾	123,4 ⁽⁶⁾	112,8 ⁽⁷⁾	126,4 ⁽⁸⁾	100,8 ⁽⁶⁾	107,6 ⁽⁷⁾	81,3 ⁽⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	29,0	125,3	117,1	126,4	92,3	102,9	74,3
импорт товаров	22,4	121,0	107,6	126,4	113,8	114,0	94,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7 ⁽⁹⁾	104,8 ⁽²⁾	-	-	98,6 ⁽³⁾	-	-
Индекс потребительских цен	-	103,0	99,9	104,1	106,4	100,2	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	-	106,8	102,4	107,5	104,4	100,4	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾	-	99,7	100,4	98,8	97,3	100,5	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37520 ⁽¹⁰⁾	105,6 ⁽¹⁰⁾	101,0 ⁽¹⁰⁾	106,7 ⁽¹⁰⁾	108,5	101,2	107,9
реальная	-	102,6 ⁽¹⁰⁾	101,2 ⁽¹⁰⁾	102,5 ⁽¹⁰⁾	101,9	101,0	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8 ⁽¹¹⁾	95,0	100,6	93,2	99,6	99,5	101,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	94,7	85,2	93,8	94,8	101,5
<p>1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка). 2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года. 3) I полугодие 2016г. в % к I полугодю 2015 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2. 5) Данные за август 2017 года. 6) Август 2017г. и август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Август 2017г. и август 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-август 2017г. и январь-август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I полугодие 2017 года. 10) Оценка. 11) Предварительные данные.</p>							

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в сентябре 2017г. по сравнению с

соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2017г. - 101,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-сентябре 2017г. - 97,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1236,0 млрд.рублей, в январе-сентябре 2017г. - 4055,5 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2017г. составил 741,2 млрд.рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 4889,2 млрд.рублей, или 98,0%.

В январе-сентябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4050,7 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1847,1 млрд., автомобильно-го - 176,2 млрд., морского - 35,7 млрд., внутреннего водного - 53,0 млрд., воздушного - 5,6 млрд., трубопроводного - 1933,1 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2017г. составил 2570,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 21567,7 млрд.рублей, или 100,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в августе 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,3 млрд. долларов США (3061,2 млрд.рублей), в том числе экспорт - 29,0 млрд.долларов (1727,8 млрд.руб-лей), импорт - 22,4 млрд.долларов (1333,4 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2017г. сложилось положительное, 6,6 млрд.долларов (в августе 2016г. - положительное, 4,6 млрд.долларов).

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

Источник информации: Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ».

Таблица 15. Основные характеристики республики Марий Эл.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 29,4 человека на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) – 138

в том числе:

- муниципальные районы – 14
- городские округа – 3
- городские поселения – 16
- сельские поселения – 105

Площадь территории – 23,4 тыс. км²

Расстояние от Йошкар-Олы до Москвы – 862 км

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)

Средняя температура января 2014 г.: -11,0°С

Средняя температура июля 2014 г.: +18,4°С

Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

- все население – 687,4
- городское – 448,1
- сельское – 239,3

Национальная структура населения

(по переписи на 14 октября 2010 г., процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:

- русские – 47,4
- марийцы – 43,9
- горные марийцы – 3,5
- татары – 5,8
- чувашаи – 0,9
- украинцы – 0,6
- другие национальности – 1,4

Наиболее крупные города

(число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

- Йошкар-Ола** – 263,2
- Волжск – 54,7
- Козьмодемьянск – 20,7
- Звенигово – 11,7

В структуре валового регионального продукта в 2013 г. основными видами экономической деятельности являлись: обрабатывающие производства – 24,7%; сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 14,7; строительство – 11,3; оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования – 8,9; государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование – 8,8%. Индекс промышленного производства по сравнению с 2013 г. составил 113,4%, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых» – 132,3%, «Обрабатывающие производства» – 115,5%, «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 98,4%. В объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых республика занимает 77 место в России (в федеральном округе – 13), по обрабатывающим производствам – 54 (14), по производству и распределению электроэнергии, газа и воды – 72(14).

На долю республики приходится более четверти выпуска витрин и прилавков холодильных в Российской Федерации.

В сельском хозяйстве ведущее место занимает земледелие (производство зерна, выращивание овощей, картофеля); развиты животноводство, которое имеет молочно-мясное направление, а также птицеводство.

Оборот розничной торговли составил 73,1 млрд. руб., или 105,4% (в сопоставимых ценах) к 2013 г. По уровню оборота розничной торговли на душу населения республика заняла 75 место в Российской Федерации (в 2013 г. – 76 место). В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 54,3%, непродовольственных товаров – 45,7% (в 2013 г. – соответственно 53,1 и 46,9%).

Оборот общественного питания составил 4,1 млрд. руб., или 101,5% (в сопоставимых ценах) к 2013 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций составил 2636 млн. руб.

В объеме инвестиций в основной капитал 54,2% заняли собственные средства, 45,8% – привлеченные средства.

Объем финансовых вложений, поступивших в экономику республики, составил 51625 млн. руб.

Внешнеторговый оборот республики составил 376,2 млн. долл. США, в том числе экспорт – 230,1 млн. долл. США или 48,9% к уровню 2013 г., импорт – 146,1 млн. долл. США и 105,7%.

Удельный вес домашних хозяйств, имевших доступ к сети Интернет, в общем числе домашних хозяйств (по данным выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств), составил 59,1%.

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

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

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

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному),

сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – 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

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

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

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Таблица 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

Источник: <http://rynok-analitika.ru/orkn-mariy-el/>

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 «Veboss», <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	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Фото
1	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/165178207/ +7 937 939-45-07	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул.	11 500 000	769	14 954	
2	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1119.9_m_1202829210 +7 937 939-70-40	Йошкар-Ола, ул Соловьева 18	12 100 000	1 120	10 805	
3	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_na_mashinostroiteley_951318373 +7 967 758-04-74	Йошкар-Ола, Машиностроителей д.120	16 000 000	1 600	10 000	-
4	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/commercial/165467409/ +7 902 432-90-00	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Складская ул.	30 000 000	2 000	15 000	

№	Ссылка на источник и контактные данные	Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Фото
5	https://www.avito.ru/yo-shkar-ola/kommercheskaya_n_edvizhimos/prodavu_bazu_svobodnogo_naznacheniya_2700_kv_8050_09091 +7 927 883-32-67	Йошкар-Ола, ул Строителей, 98А	30 000 000	2 700	11 111	
6	https://www.avito.ru/yo-shkar-ola/kommercheskaya_n_edvizhimos/prodam_proizvodstvennyuyu_bazu_2717_m_1000467186 +7 927 883-32-67	Йошкар-Ола, ул Артема, 55	10 000 000	2 717	3 681	
7	https://www.avito.ru/yo-shkar-ola/kommercheskaya_n_edvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_3_420_m_1176810202 +7 961 337-80-00	Йошкар-Ола, Россия, Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Машиностроителей, 112А	50 000 000	3 420	14 620	
8	https://www.avito.ru/yo-shkar-ola/kommercheskaya_n_edvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_3_713.8_m_683787442 +7 902 325-81-00	Йошкар-Ола, Крылова ул,55	20 000 000	3 714	5 385	
9	https://www.avito.ru/yo-shkar-ola/kommercheskaya_n_edvizhimos/proizvodstvennaya_baza_6340_m_1177628659 +7 927 883-32-67	Йошкар-Ола, ул Машиностроителей, 76	26 000 000	6 340	4 101	
10	https://www.avito.ru/yo-shkar-ola/kommercheskaya_n_edvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_7_000_m_1139776507 +7 909 138-49-57	Йошкар-Ола, ул Прохорова, 45	48 000 000	7 000	6 857	

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	10	31 000	3 700	15 000	10 000

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

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

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

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017, (<http://www.crcpa.ru/Methodics>);
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

Арендные ставки

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

Таблица 19. Диапазон запрашиваемых ставок аренды торговой недвижимости.

Наименование населенного пункта	Минимальная арендная ставка предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	Максимальная арендная ставка предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС
Йошкар-Ола	400,00	3 700,00
Волжск	200,00	1 500,00
Медведево	500,00	500,00

Источник: <http://рынок-аналитика.ru/orkn-mariy-el/>

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

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

Потери от недозагрузки помещений

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

Операционные расходы

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

Ставки доходности (ставки капитализации)

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

Периоды окупаемости инвестиций

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

Тип объекта и вид использования

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

Торг (скидка) к ценам предложений

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

Местоположение и окружение

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

Площадь

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

Коммуникации

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

Подъездные пути

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

Техническое состояние

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

Характеристики земельного участка

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

Другие факторы, влияющие на стоимость

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

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

Источники информации: <http://kidsher.ru/ru/archives/6756>, <http://rynok-analitika.ru/orkn-mariy-el/>, <https://ipg-estate.ru/analitika/obzor-rynka-i-polugodie-2017-goda>.

Динамика рынка

Основные тенденции рынка недвижимости:

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

Спрос

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

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

Оценщиком было найдено всего 5 объявлений о желании покупки коммерческой недвижимости и 3 объявления о желании арендовать коммерческую недвижимость.

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

Предложение

Продажа

Большую долю на рынке объектов, представленных к продаже, составляют помещения свободного назначения.

В структуре предложения помещений к продаже объекты свободного назначения составляют 41%.

Самую маленькую долю на рынке помещений, представленных к продаже, имеют помещения общественного питания. Так на конец 3 квартала 2017 года на рынке республики Марий Эл были представлены только 1 помещение общественного питания, тогда как общий объем помещений свободного назначения составил 78 объектов. Как вывод, доля помещений общественного питания в общем объеме предложения составила 1%.

Таблица 20. Структура предложения рынка продажи на конец 3 кв. 2017 г. в республике Марий Эл.

Наименование населенного пункта	Коммерческая недвижимость офисного назначения	Коммерческая недвижимость торгового назначения	Гостиницы	Помещения общественного питания	Коммерческая недвижимость производственно-складского назначения	Коммерческая недвижимость свободного назначения	Количество предложений недвижимости различного назначения	Доля в общем объеме
Йошкар-Ола	21	41	3	1	26	60	152	79%
Волжск	1	2			7	8	18	9%
Звенигово					1	2	3	2%
Килемары					2		2	1%
Козьмодемьянск					2		2	1%
Мари-Турек		1					1	1%
Медведево					2	1	3	2%
Новый Торъял						1	1	1%
Оршанка					1		1	1%
Сернур					1	2	3	2%
Советский		1				2	3	2%
Сулонгер					1	1	2	1%
Юрино						1	1	1%
Итого	22	45	3	1	43	78	192	100%

Аренда

Самую большую долю на рынке помещений, предлагаемых в аренду, имеют помещения свободного назначения.

В структуре предложений аренды, объекты свободного назначения составляют 37%.

Наименьшую долю в объеме предложений аренды, составляют гостиницы. Так, по состоянию на конец 3 кв. 2017 г., таких объектов насчитывался только 1, в то время как помещений свободного назначения – 114. Таким образом, в общем объеме предложения объектов, доля гостиниц, предложенных в аренду, составила 0,32%.

Таблица 21. Структура предложения в аренду на конец 3 кв. 2017 г. в республике Марий Эл.

Наименование населенного пункта	Коммерческая недвижимость офисного назначения	Коммерческая недвижимость торгового назначения	Гостиницы	Помещения общественного питания	Коммерческая недвижимость производственно-складского назначения	Коммерческая недвижимость свободного назначения	Количество предложений недвижимости различного назначения	Доля в общем объеме
Йошкар-Ола	58	72	1	2	29	94	256	82%
Волжск	3	6			4	12	25	8%
Звенигово	1					2	3	1%
Килемары	1						1	0%
Козьмодемьянск	3	3					6	2%
Краснооктябрьский		1					1	0%
Куженер	1	3				1	5	2%
Мари-Турек	1						1	0%
Медведево					1	1	2	1%
Морки		1					1	0%
Новый Торъял						1	1	0%
Семеновка		1					1	0%
Сернур	1	1					2	1%
Советский	1				1	3	5	2%
Юрино	1						1	0%
Итого	71	88	1	2	35	114	311	100%

Мотивации покупателей и продавцов

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

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

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

Прогноз

- До конца 2017 года количество ввода новых спекулятивных проектов ожидается на уровне 80 000 кв. м.
- Количество планов по реализации качественных комплексов по схеме built-to-suit также сокращается.

- Ставки аренды продолжают демонстрировать стабильность с умеренным ростом в 2-3%, уровень вакансий так же продолжит постепенно сокращаться за счет сокращения количества вводимых спекулятивных складов.
- Производственные компании и компании сегмента FMCG выйдут на прошлогодний уровень спроса на качественные проекты.

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.

14.6. 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 22. 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	-

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

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

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

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

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Сравнительный подход к оценке зданий и земельных участков

16.1. 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.

16.2. 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.

16.3. 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 1 000 кв.м;
- Местоположение – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола.

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.

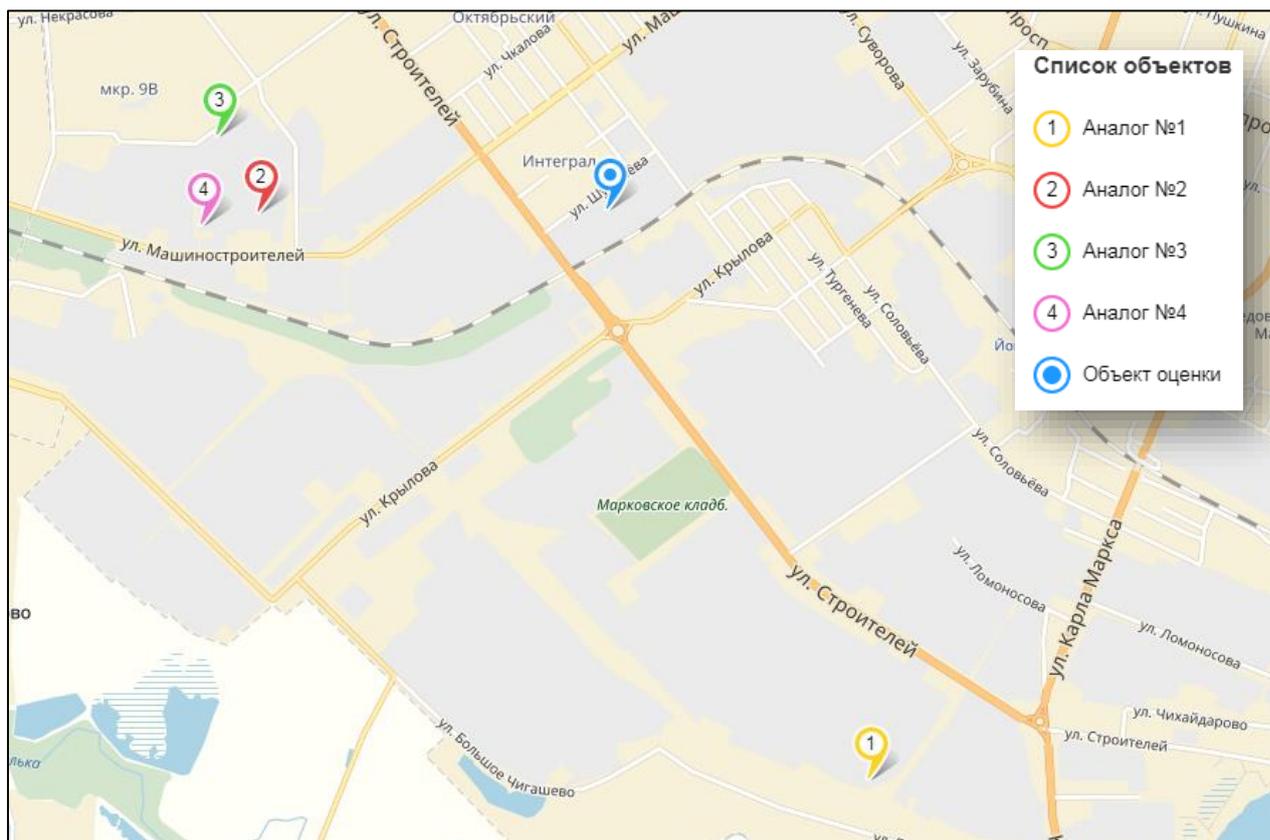
Таблица 23. Описание объектов оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.

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	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
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	Йошкар-Ола, ул Строителей, 98А	Йошкар-Ола, улица Машиностроителей, 112А	Йошкар-Ола, ул Прохорова, 45	Йошкар-Ола, Машиностроителей д.120
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 каменных конструкций	Производственно-складской комплекс со смешанным типом конструкций	Производственно-складской комплекс из каменных конструкций
Площадь земельного участка, соток	190,75	120,00	150,00	156,39	25,76
Общая площадь зданий, кв.м., в том числе	8 029,6	2 700,0	3 420,9	5 931,0	1 600,0
<i>административно-бытовые помещения, кв.м</i>	<i>960,1</i>	<i>430,5</i>	<i>803,9</i>	<i>497,0</i>	<i>0,0</i>
<i>отапливаемые производственно-складские помещения, кв.м</i>	<i>7 069,5</i>	<i>2 269,5</i>	<i>2 248,0</i>	<i>4 962,0</i>	<i>1 600,0</i>
<i>неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>369,0</i>	<i>472,0</i>	<i>0,0</i>
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение
Железнодорожные подъездные пути	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Техническое состояние	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Кран-балки	Нет	Кран-балки	Кран-балка	Кран-балки
Цена предложения, руб.	-	30 000 000	50 000 000	48 000 000	16 000 000
<i>Учет НДС в цене</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>без учета НДС</i>
Цена предложения, руб./кв.м	-	11 111	14 616	8 093	10 000
Источник информации	-	Авито	Авито	Авито	Авито
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_bazu_svobodnogo_na_znacheniya_2700_kv_805009091	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3420_m_1176810202	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_1139776507	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_na_mashinostroiteley_951318373
Контактный телефон	-	+7 927 883-32-67	+7 961 337-80-00	+7 909 138 49-57	+7 967 758-04-74

Таблица 24. Описание объектов оценки (земельных участков) и аналогов.

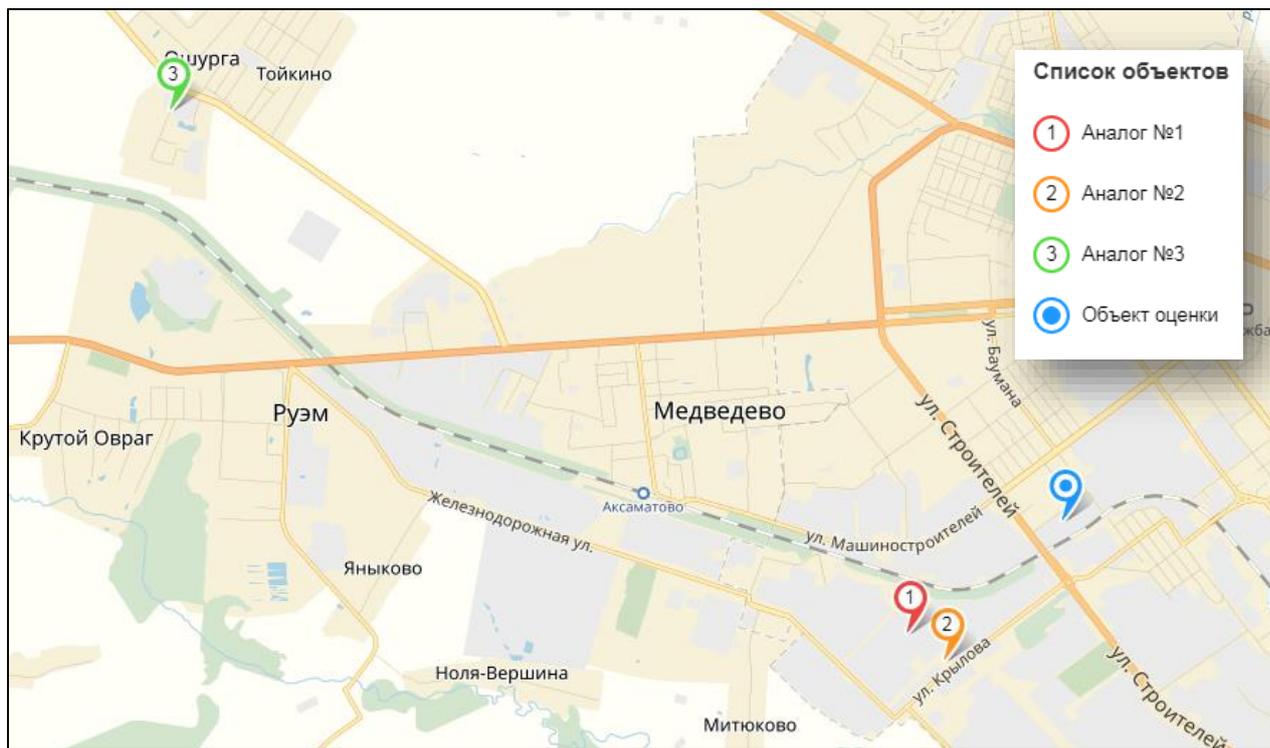
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
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	Йошкар-Ола, улица Крылова, 53	Йошкар-Ола, ул Крылова, 53б	Республика Марий Эл, р-н Медведевский, д Ошурга, ул Строительная, д 1з
Особенности местоположения (окружения)	Промзона	Промзона	Промзона	Промзона
Площадь, соток	190,75	22,00	59,00	19,69
Вид использования (зонирование)	Пром. назначение	Пром. назначение	Пром. назначение	Пром. назначение
Коммуникации	Отсутствуют (условно)	Электроснабжение	Отсутствуют	Электроснабжение, водоснабжение
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Имеется некапитальное строение	Нет	Имеется некапитальное строение
Цена предложения, руб.	–	3 000 000	7 000 000	1 500 000
Источник информации	–	Move.ru	Авито	Move.ru
Интернет-сайт	–	https://marijel.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_22_sotok_ul_krylova_53_6799024739/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot._promnaznacheniya_863387604	https://marijel.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_20_sotok_derevnya_oshurga_ulica_stroiteley_2281192538/
Контактный телефон	–	+7 (917) 708-00-93	+7 937 117-77-77	+7 (917) 717-77-71

Рисунок 1. Карта расположения объектов оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 2. Карта расположения объектов оценки (земельных участков) и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 25. Фотографии объектов оценки (производственно-складского комплекса) и аналогов.

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

16.4. 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:

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

$K_{зем}$ – 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 14.36.3 Настоящего отчета).

Таблица 26. 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	120,00	150,00	156,39	25,76
Общая площадь зданий, кв.м	8 029,6	2 700,0	3 420,9	5 931,0	1 600,0
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	0,02	0,04	0,04	0,03	0,02
Недостаток (+) или излишек (-) площади земельного участка у аналога по сравнению с объектом оценки, соток	-	-55,86	-68,73	-15,49	12,25
Средняя цена предложения 1 сотки земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.	110 396				
Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	-	-6 166 641	-7 587 926	-1 710 482	1 352 283

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: $-0,74 \times \frac{0,18}{1,18} = -11,3\%$, где 0,74 – доля стоимости улучшений в стоимости ЕОН согласно справочнику оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.

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 «Statrielt»¹. Среднее значение корректировки на уторгование для продажи производственных зданий составляет **7,5%**.

Таблица 27. 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	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,84	0,93	0,88
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,83	0,94	0,88

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.

¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2017-goda>

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

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.

Поскольку объект оценки и аналоги находятся в сопоставимом местоположении, корректировка не требуется.

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., 2017 г.

Таблица 28. 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	2 700,0	3 420,9	5 931,0	1 600,0

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Из камня</i>	2 172,3	2 250,0	3 420,9	5 459,0	1 600,0
<i>Из сэндвич-панелей и прочих материалов</i>	5 857,3	450,0	0,0	472,0	0,0
Соотношения удельных цен					
Отношение цены ОКС из камня к цене ОКС из сэндвич-панелей	0,81				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	0,861	0,968	1,000	0,985	1,000
Размер корректировки на тип объекта, %	-	-11,0%	-13,9%	-12,5%	-13,9%

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);

$Do1, Do2, Da1, Da2$ 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 2017 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 29. 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	2 700,0	3 420,9	5 931,0	1 600,0
<i>административно-бытовые помещения, кв.м</i>	960,1	430,5	803,9	497,0	0,0
<i>отапливаемые производственно-складские помещения, кв.м</i>	7 069,5	2 269,5	2 248,0	4 962,0	1 600,0
<i>неотапливаемые производственно-складские помещения, кв.м</i>	0,0	0,0	369,0	472,0	0,0
Соотношения удельных цен					
Отношение цены административно-офисной части к цене производственно-складских объектов	1,51				
Отношение цены неотапливаемых складских объектов к цене аналогичных отапливаемых объектов	0,74				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений различных типов и цен на них	1,061	1,081	1,092	1,022	1,000
Размер корректировки на вид использования, %	-	-1,9%	-2,8%	3,8%	6,1%

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, 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» по формуле:

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

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

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

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

Коэффициент корректировки определяется по формуле:

$$Y = 1,6793 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0,111}$$

Таблица 30. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	8 029,60	2 700,00	3 420,90	5 931,00	1 600,00
Коэффициент корректировки	0,62	0,70	0,68	0,64	0,74
Корректировка, %	-	-11,4%	-9,0%	-3,3%	-16,4%

11. Корректировка на коммуникации

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

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

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

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

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

Аналог №1 не имеет грузоподъемный механизм, объекты оценки – имеют. Необходима корректировка по данному параметру.

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 31. Значения корректировок на наличие ГПМ.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношения удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Отношения удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89

Размер корректировки составляет: $\frac{1}{1,89} - 1 = 12,4\%$.

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

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», 2017 г. Значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков на неактивном рынке составляет **-13,2%**.

Таблица 32. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4%	23,2%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

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.

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», 2017 г.

Таблица 33. Значения корректирующих коэффициентов в зависимости от населенного пункта.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.73	0.88
Райцентры с развитой промышленностью	0.73	0.66	0.81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.51	0.70
Прочие населенные пункты	0.51	0.41	0.61

Аналог №3 находится в пгт Медведево (населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра). Значение корректировки составляет: $\frac{1}{0,81} - 1 = 23,5\%$.

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», 2017 г. по следующей формуле:

$$y = 2,58 \times (\text{площадь, кв.м})^{-0.103}$$

Окончательное значение корректировки на площадь определяется по формуле:

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

K – корректировка на площадь, %;

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

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

Таблица 34. Расчет корректировок на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, сот	190,75	31,00	42,00	59,00
Коэффициент корректировки	0,93	1,13	1,09	1,05
Значение корректировки, %	-	-17,1%	-14,4%	-11,4%

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), то 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.

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», 2017 г.

Таблица 35. Значение корректировок на наличие/отсутствие коммуникаций.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,22

Размер корректировки при наличии одного из видов коммуникаций составляет: $\frac{1}{1,16} -$

$$1 = -13,8\%; \text{ 2 вида коммуникаций } - \frac{1}{1,32} - 1 = -24,2\%.$$

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.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют железнодорожные подъездные пути, то данная корректировка не применялась.

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

Аналоги №№ 1 и 3 имеют некапитальные строения на своей территории.

Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»²

Таблица 36. 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)	0,89	1,00	0,94

Размер корректировки составляет: $\frac{1}{0,94} - 1 = 6,4\%$.

16.6. 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:

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

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1212-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 37. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (производственно-складского комплекса).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	30 000 000	50 000 000	48 000 000	16 000 000
1	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	-6 166 641	-7 587 926	-1 710 482	1 352 283
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	23 833 359	42 412 074	46 289 518	17 352 283
-	Общая площадь зданий, кв.м	2 700,00	3 420,90	5 931,00	1 600,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	8 827	12 398	7 805	10 845
2	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	-11,3%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	8 827	12 398	6 924	10 845
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	Скорректированная удельная цена	8 165	11 468	6 404	10 032
4	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	8 165	11 468	6 404	10 032
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	8 165	11 468	6 404	10 032
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	8 165	11 468	6 404	10 032
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	8 165	11 468	6 404	10 032
8	Корректировка на тип объекта	-11,0%	-13,9%	-12,5%	-13,9%
	Скорректированная удельная цена	7 263	9 879	5 601	8 641
9	Корректировка на вид использования	-1,9%	-2,8%	3,8%	6,1%
	Скорректированная удельная цена	7 127	9 600	5 815	9 168
10	Корректировка на площадь	-11,4%	-9,0%	-3,3%	-16,4%
	Скорректированная удельная цена	6 315	8 732	5 623	7 665
11	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	6 315	8 732	5 623	7 665
12	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	6 315	8 732	5 623	7 665
13	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	6 315	8 732	5 623	7 665
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	12,4%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	7 095	8 732	5 623	7 665
-	Коэффициент вариации, %				18%
-	Количество примененных корректировок, шт.	8	7	8	7
-	Удельный вес аналога, %	23,33%	26,67%	23,33%	26,67%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 кв. м, руб.				7 340
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.				8 029,60
-	Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				58 938 731

Таблица 38. Расчет справедливой стоимости объекта оценки (земельных участков).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-	Цена предложения, руб.	3 000 000	7 000 000	1 500 000
-	Площадь участка, сот.	22,00	59,00	19,69
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	136 364	118 644	76 181
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-23,2%	-23,2%	-23,2%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	104 727	91 119	58 507
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	104 727	91 119	58 507
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	104 727	91 119	58 507
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	104 727	91 119	58 507
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	104 727	91 119	58 507
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	23,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	104 727	91 119	72 231
7	Корректировка на площадь	-17,1%	-14,4%	-11,4%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	86 852	77 968	64 008
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	86 852	77 968	64 008
9	Корректировка на коммуникации	-13,8%	0,0%	-24,2%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	74 873	77 968	48 491
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	74 873	77 968	48 491
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	6,4%	0,0%	6,4%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	79 652	77 968	51 586
-	Коэффициент вариации, %		23%	
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	2	5
-	Удельный вес аналога, %	26,32%	52,63%	21,05%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.			72 857
-	Площадь земельных участков, соток			190,75
-	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			13 897 473

Таким образом справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 14 декабря 2017 г.:

- **единого объекта недвижимости (производственно-складского комплекса) - 58 938 731 руб. без учета НДС;**
- **земельных участков - 13 897 473 руб.**

17. 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.

17.1. 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.

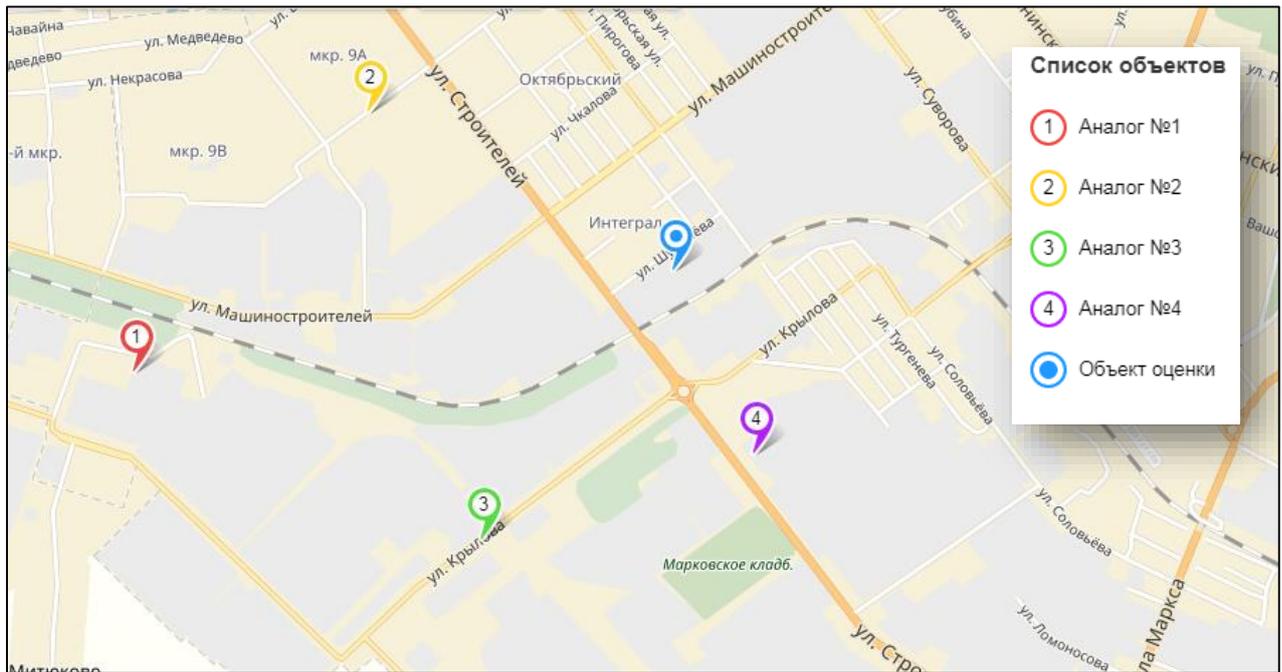
Таблица 39. Описание объектов-аналогов и объекта оценки для расчета арендной ставки (производственно-складские помещения).

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	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
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	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, 131	Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ул.Прохорова	Йошкар-Ола, ул. Крылова	Йошкар-Ола, ул. Строителей, 95
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	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение	Производственно-складское помещение
Общая площадь кв. м	7 069,5	1 000,0	178,0	273,0	125,0
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	-	1 440	1 680	1 800	1 200
<i>Порядок уплаты НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>с учетом НДС</i>	<i>без учета НДС</i>
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Нет	Нет	Отопление	Нет
Источник информации	-	ЦИАН	ЦИАН	Авито	Авито
Интернет-сайт	-	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/165178192/	https://yoshkar-ola.cian.ru/rent/commercial/165178185/	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_273_m_1067026314	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie._125_m2_951549059
Контактный телефон	-	+7 937 939-45-07	+7 937 939-45-07	+7 937 939-45-07	+7 987 717-89-98

Таблица 40. Описание объектов-аналогов и объекта оценки для расчета арендной ставки (торгово-офисные помещения).

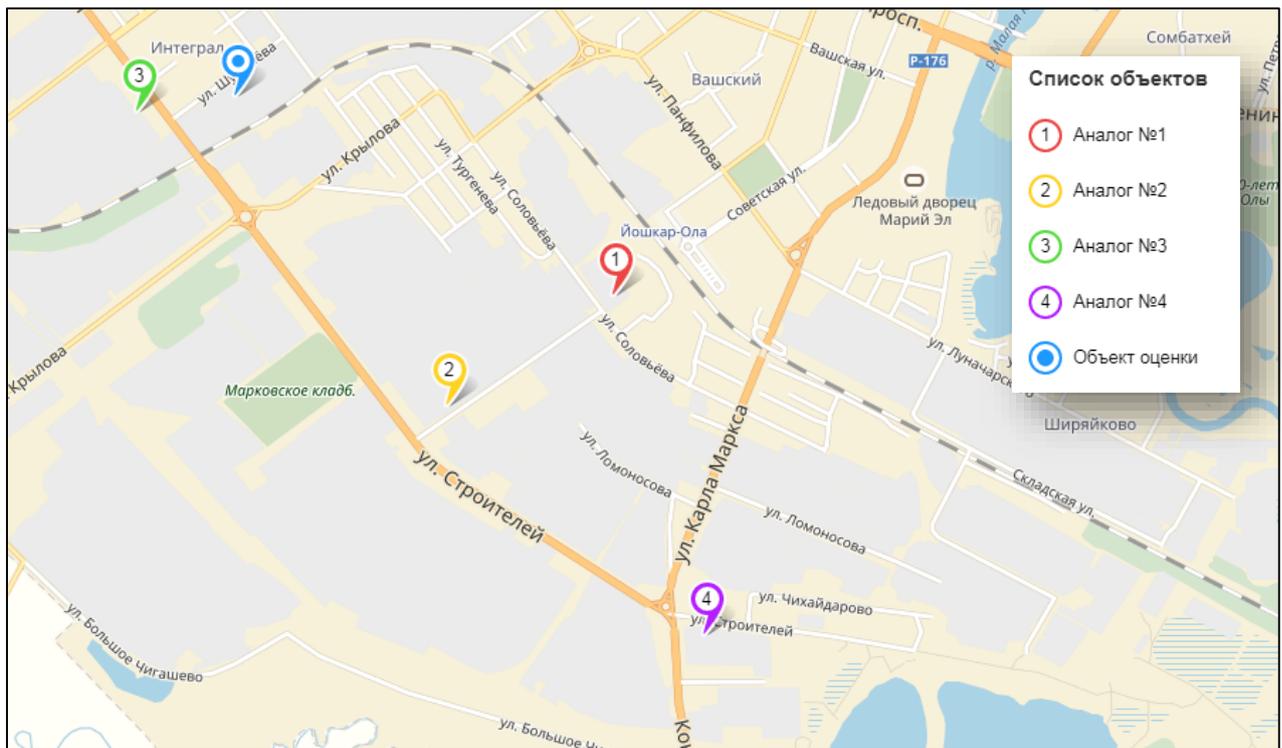
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Республика Марий Эл г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	Йошкар-Ола, ул. Соловьева, 18	Йошкар-Ола, ул. Строителей, 97	Йошкар-Ола, ул. Строителей, 64А	Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, 137
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Свободное назначение	Офисное	Свободное назначение	Свободное назначение	Свободное назначение
Тип объектов	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м	960,1	36,0	83,0		
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Мебель	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв.м в год	-	3 600	3 000	3 000	3 000
Порядок уплаты НДС	<i>без учета НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>без учета НДС</i>	<i>без учета НДС</i>
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	Охрана и теплоснабжение	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	Авито	Авито	Авито	Авито
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizh_imost/ofisnoe_pomeschenie_36_m_577998598	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizh_imost/pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_83_m_549659626	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizh_imost/teplyy_sklad_1027625846	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizh_imost/pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_50_m_1091199058
Контактный телефон	-	+7 927 882-61-00	+7 902 329-21-86	+7 917 715-05-45	+7 836 242-40-58

Рисунок 3. Карта расположения аналогов и объекта оценки (производственно-складские помещения).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 4. Карта расположения аналогов и объекта оценки (торгово-офисные помещения).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 41. Фотографии объекта оценки и аналогов (производственно-складские помещения).

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

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

Таблица 42. Фотографии объекта оценки и аналогов (торгово-офисные помещения).

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

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.

Уровень расходов за отопление составляет 30 руб./кв.м в месяц (360 руб./кв.м в год) согласно данным предложения³ аренды складского помещения.

Размер расходов на охрану определяется согласно данным бюллетень Rway №270, сентябрь 2017 г. и данных Интернет-ресурса <http://ruvesna.ru/dom/524728150>.

³ https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie._125_m2_951549059

Поскольку данные об уровне коммунальных и прочих расходов для региона местоположения объекта оценки отсутствуют, базовым значением ОРЕХ послужил уровень операционных расходов для БЦ Москвы «В» класса (**2 000 – 10 000 руб./кв.м в год без учета НДС**).

Таблица 43. Состав операционных расходов офисных помещений.

Доля статьи расходов в общей величине ОРЕХ	БЦ класса «А»	БЦ класса «В»	БЦ класса «С»
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	20-25%	19-24%	18-23%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	5-7%	4-6,5%	5,5-6,5%
Обеспечение пожарной безопасности	1-2%	1-2%	1-2%
Текущий ремонт	1-4%	1-3%	1,5-2,5%
Уборка мест общего пользования	4%	3-4%	2-4%
Уборка прилегающей территории	0%	0%	0%
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т.д.)	3%	3%	2-3%
Вывоз мусора	1%	1%	1%
Охрана	2%	2%	1,5-2%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	3%	3%	3%
Расходы на содержание (ФМ УК)	6-7,5%	6,5-7,5%	6-7%
Коммунальные платежи	33%	31%	39%
Реклама, маркетинг (marketing fee)	1%	1%	0%
Юридические услуги	1%	1%	0%
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	31-36%	34-37%	31-33%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	16-19%	17-20%	16-19%
Уборка мест общего пользования	2%	3%	2%
Уборка прилегающей территории	1%	1%	1%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга, служба приема посетителей, доп. сервисы)	4%	4%	4%
Охрана	8-10%	8-10%	8-11%
Итого ОРЕХ:	100,0%	100,0%	100,0%

Уровень цен за ЖКУ в г. Москве составляет в среднем **48 929 руб. в год**, в г. Чебоксары – **31 839 руб. в год**.

Таким образом, размер корректировки на охрану составляет: $2000 \times 1,5\% \times \frac{31839}{48929} = 20$ руб./кв.м в год без НДС;

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором. Корректировка была определена на основании данных аналитического порттала «Statrielt»⁴.

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1183-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Среднее значение корректировки на уторгование для аренды производственных зданий составляет **5,5%**, для торгово-офисных – **3,5%**.

Таблица 44. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,94

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

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

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

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

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

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то 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, то 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.

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

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.

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, то данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на этаж расположения

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

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

12. Корректировка на отдельный вход

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

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

13. 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.

14. 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.

Состояние отделки объекта оценки «Административно-торговый корпус» требует косметического ремонта.

Корректировка была определена на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, том II, 2016 г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 45. Значения корректировок на состояние отделки.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0.79	0.78	0.81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0.86	0.85	0.87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1.21	1.24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0.78	0.77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0.85	0.87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1.23	1.21	1.24

Размер корректировки составляет **-14%**.

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

Аналог №1 (офисное помещение) имеет мебель.

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

Таблица 46. Значение корректировок на оборудование, мебель.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,01	1,12	1,06

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1220-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsustvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2017-goda>

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,05	1,12	1,08
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,12	1,30	1,2
4	Котельные с котельным оборудованием	1,50	2,18	1,81
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,40	1,82	1,59
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,04	1,16	1,09
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,13	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,10	1,06
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,06	1,04
11	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,13	1,29	1,20
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,09	1,22	1,15
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой	1,05	1,22	1,13
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,03	1,20	1,11
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием	1,05	1,17	1,1

Размер корректировки на оборудование и мебель ресторана составляет: $\frac{1}{1,04} - 1 = -3,8\%$.

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 47. Расчет рыночной арендной ставки (производственно-складские помещения).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв.м в год	1 440	1 680	1 800	1 200
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	-18,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 440	1 680	1 525	1 200
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0,0%	0,0%	-23,6%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 440	1 680	1 165	1 200
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-5,5%	-5,5%	-5,5%	-5,5%
	Скорректированная арендная ставка	1 361	1 588	1 101	1 134
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 361	1 588	1 101	1 134
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 361	1 588	1 101	1 134
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 361	1 588	1 101	1 134
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 361	1 588	1 101	1 134
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 361	1 588	1 101	1 134
9	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 361	1 588	1 101	1 134
10	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 361	1 588	1 101	1 134
11	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 361	1 588	1 101	1 134
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	1 361	1 588	1 101	1 134
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	1 361	1 588	1 101	1 134
-	Коэффициент вариации, %				18%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	3	1
-	Удельный вес аналога, %	30,00%	30,00%	10,00%	30,00%
-	Итого рыночная арендная ставка производственно-складской площади, руб. / кв. м в год без учета НДС				1 335

Таблица 48. Расчет рыночной арендной ставки (торгово-офисные помещения).

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Арендная ставка, руб. / кв.м в год	3 600	3 000	3 000	3 000
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	3 600	3 000	3 000	3 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	-380	0	0	0
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	-10,5%	0,0%	0,0%	0,0%
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	3 220	3 000	3 000	3 000
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	-3,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	3 108	2 895	2 895	2 895
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	3 108	2 895	2 895	2 895
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	3 108	2 895	2 895	2 895
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7	Корректировка на местоположение и окружение	3 108	2 895	2 895	2 895
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8	Корректировка на тип объекта	3 108	2 895	2 895	2 895
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Корректировка на вид использования	3 108	2 895	2 895	2 895
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
10	Корректировка на площадь	3 108	2 895	2 895	2 895
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
11	Корректировка на отдельный вход	3 108	2 895	2 895	2 895
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
12	Корректировка на этаж	3 108	2 895	2 895	2 895
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Корректировка на техническое состояние	2 673	2 490	2 490	2 490
	<i>Скорректированная арендная ставка</i>	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	2 570	2 490	2 490	2 490
	<i>Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м в год</i>	-3,8%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Коэффициент вариации, %				2%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	14,29%	28,57%	28,57%	28,57%
-	Итого рыночная арендная ставка торгово-офисной площади, руб. / кв. м в год без учета НДС				2 501

17.2. 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 торгово-офисной площади согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»⁶.

Таблица 49. 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 13,7% на основании справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

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.

⁶ <https://statrielt.ru/index.php/analiz-rynka/57-otsenka-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

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

Поскольку арендная ставка рассчитана без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (данные расходы чаще всего в полной мере компенсируются арендатором), операционные расходы включают в себя следующие статьи: *земельный налог, налог на имущество организаций и страхование имущества.*

1. Налог на имущество организаций.

Налог на имущество организаций был рассчитан согласно главе 30 НК РФ и Закону о регулировании отношений в области налогов и сборов в Республике Марий Эл (с изменениями на: 28.07.2017) №59-3 от 27 октября 2011 года.

Сумма налога исчисляется по следующей формуле:

$$H = H1 \times K, \text{ где}$$

H - сумма налога, подлежащая уплате;

H1 – налоговая база (кадастровая стоимость недвижимости);

K – ставка налога (2,2%).

Таким образом, сумма налога на имущество организаций составляет:

$$40\,094\,133,48 \text{ руб.} \times 2,2\% = \mathbf{882\,070,94 \text{ руб.}}$$

2. Земельный налог.

Согласно п. 2 ст. 394 НК РФ и Решению VIII сессии городского Собрания муниципального образования "Город Йошкар-Ола" от 25.10.2005 N 151-IV, ставка налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, сумма арендных платежей составляет:

$$8\,131\,100,25 \text{ руб.} \times 1,5\% = \mathbf{121\,966,50 \text{ руб.}}$$

3. Страхование имущества.

Согласно данным статьи «Страхование коммерческого имущества»⁷, тарифная ставка страхования в страховых компаниях составляет 0,1% - 1% от страховой суммы. Для дальнейших расчетов Оценщиком используется значение в размере **0,1%**.

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

Таким образом, стоимость полиса страхования составляет:

$$58\,938\,731 \text{ руб.} \times 0,1\% = \mathbf{58\,938,73 \text{ руб.}}$$

⁷ <https://www.sravni.ru/enciklopediya/info/strakhovanie-kommercheskogo-imushhestva/>

Определение чистого операционного дохода

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

Таблица 50. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение	
	Производственно-складская часть	Торгово-офисная часть
Общая площадь, кв. м	7 069,5	960,1
Коэффициент арендопригодной площади	0,93	0,86
Арендопригодная площадь, кв. м	6 570,5	825,7
Рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС	1 335	2 501
Потенциальный валовый доход, руб. без учета НДС в год	8 771 611	2 065 041
	10 836 652	
Потери от недозагрузки, %	13,7%	
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%	
Действительный валовый доход, руб. без учета НДС в год	9 352 030,5	
Операционные расходы, руб. без учета НДС в год	-1 062 976,17	
<i>Налог на имущество организаций, руб.</i>	-882 070,94	
<i>Земельный налог, руб.</i>	-121 966,50	
<i>Страхование имущества, руб.</i>	-58 938,73	
Чистый операционный доход, руб. без учета НДС в год	8 289 054	

17.3. 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 **12,0%** на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

17.4. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

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

Таблица 51. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. без учета НДС в год	8 289 054
Общая ставка капитализации, %	12,0%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	69 075 453

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 14 декабря 2017 г. без учета НДС составляет 69 075 453 руб.

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

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

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

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

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

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

Таблица 52. 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 53. 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		58 938 731	69 075 453
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	49 803 228	56 296 494
	максимум	68 074 234	81 854 412

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

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

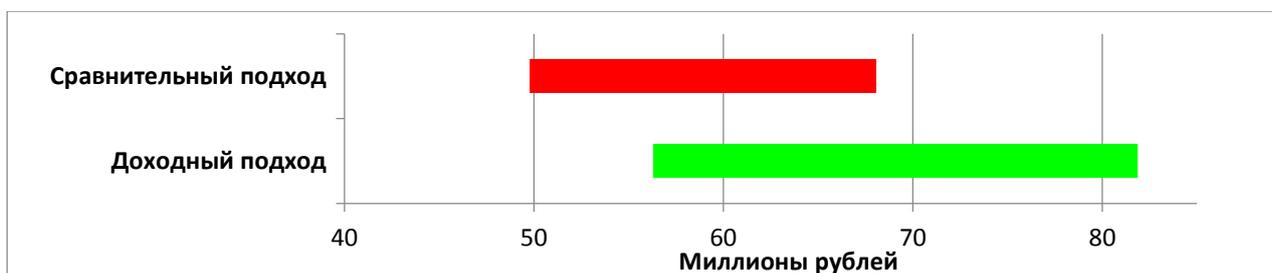
18.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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

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

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

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



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

18.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

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

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

Этапами расчета весов подходов являются:

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

Таблица 54. Расчет итоговой справедливой стоимости недвижимого имущества.

Подход	Сравнительный	Доходный
Промежуточные результаты оценки, руб. без учета НДС	58 938 731	69 075 453
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%
Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб.	64 007 092	

Таблица 55. Расчет итоговой справедливой стоимости недвижимости пообъектно.

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование объекта	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	960,1	8 886 308,01	1 599 535,44	10 485 843,45
2	12:05:0302006:498	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	617,4	3 600 151,67	648 027,30	4 248 178,97
3	12:05:0302006:495	Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	594,8	3 468 367,69	624 306,18	4 092 673,87
4	12:05:0302006:499	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 697,2	9 896 626,83	1 781 392,83	11 678 019,66
5	12:05:0302006:517	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	354,0	2 064 226,90	371 560,84	2 435 787,74
6	12:05:0302006:515	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	986,2	5 750 679,58	1 035 122,32	6 785 801,90
7	12:05:0302006:516	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	967,1	5 639 304,63	1 015 074,83	6 654 379,46
8	12:05:0302016:102	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	8 159,0	5 944 402,74	-	5 944 402,74
9	12:05:0302006:497	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1	1 409,0	8 216 089,57	1 478 896,12	9 694 985,69
10	12:05:0302006:496	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1	443,8	2 587 864,12	465 815,54	3 053 679,66
11	12:05:0302016:103	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений	10 916,0	7 953 070,26	-	7 953 070,26
-		Итого	-	64 007 092,00	9 019 731,40	73 026 823,40

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, по состоянию на 14 декабря 2017 г. составляет 64 007 092,00 (Шестьдесят четыре миллиона семь тысяч девяносто два) рубля без учета НДС.

19. Приложения

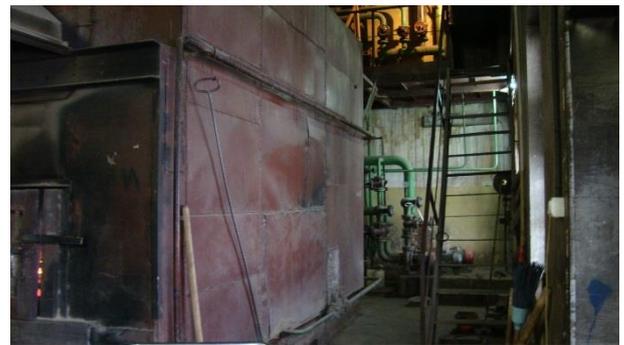
19.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Административно-торговое здание





Производственно-складские здания





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

Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_bazu_svobodnogo_naznacheniya_2700_kv_805009091

★ **Продаю базу свободного назначения, 2700 кв** 30 000 000 ₽

№ 805009091, размещено 28 ноября в 11:35 4192 (+9)

8 927 883-32-67

Написать сообщение

АКН "Капитал"
На Avito с марта 2015
Агентство

14 объявлений пользователя

Контактное лицо
Татьяна

Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, ул Строителей, 98А

Площадь: 2700 м²

Адрес: Йошкар-Ола, ул Строителей, 98А Скрыть карту

Продаю(возможна аренда с правом выкупа) базу свободного назначения, 2700 кв. м, 1.2 га земли. База действующая, есть арендаторы.

Административное здание
1 этаж- 4 кабинета, душевая, 2 раздевалки, тепловой узел, подсобные помещения 198,5 кв. м, соединено с производственным помещением 1222 кв. м(2 ворот, высота помещения примерно 5,5 м, отопление, вода, эл-во 380 В, компрессорная,)
2 этаж- 7 кабинетов, туалет, 182 кв. м, документы в собственности.

Склад
420 кв. м, высота помещения около 5 м, 2 ворот, есть офисное помещение на 2 этаже 50 кв. м, нужно доделывать, есть возможность сделать канализацию. Документы в собственности.

Производственное помещение арочного типа (новое)
450 кв. м, 2 ворот, высота до ферм около 5,5 м, полностью с отделкой, отопление разведено и подведено, но не подключено, эл-во подключено 380 В,
Трансформаторная подстанция 630 кВт
около 60 кв. м на 2 трансформатора. стоит один, можно еще один установить (Собственность)

Котельная
около 60 кв. м, отопление дровяное, документы в собственности

Общее
Полы везде бетонные, перекрытия ж/б плиты
оборудование: сушильная камера- 2,5 млн. р, кран балка 5 т- 300 т. р, Циклон - 100 т. р.- не входит в стоимость базы.
Есть много свободной земли для расширения и развития бизнеса и производства.
Варианты продажи обсуждаются!!! Есть оборудование под деревообработку, сушилка, циклон, козловой кран ит. д, цена обсуждается

Продажа 30 млн. р. торг реальному покупателю, рассмотрим предложения!
Возможна аренда с правом выкупа.

Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3420_m_1176810202

★ Производственное помещение, 3420 М² 50 000 000 ₽

№ 1176810202, размещено 14 ноября в 15:29 210 (+8)



05/19/2017 14:04 Avito

8 961 337-80-00

Написать сообщение

Виктор
На Avito с 14 ноября 2017
Продавец

1 объявление пользователя

Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, Россия,
Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица
Машиностроителей, 112А

Площадь 3420 м²

Адрес: Йошкар-Ола, Россия, Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Машиностроителей, 112А

Продаю, сдаю в аренду производственные площади 3420 кв. м, земельный участок 1,5 га с благоустройством.

Административное здание 3 этажа, площадь 760,9 кв. м, водопровод, автономное газовое отопление.

Производственное помещение - здание СТО, 2 этажа площадь 2136 кв. м с земельным участком под ним 2313 кв. м. Водопровод, автономное газовое отопление, электроснабжение 380 В, подключенная мощность 400 кВт. Высота потолков максимальная 9 м, минимальная 6 м. Ворота по 4,2 м и по 3,3 м. В пролетах 3 кранбалки г/п до 3 тонн. Смотровые канавы 6 шт. Раздевалка, туалет, офисное помещение.

Склад неотапливаемое каменное помещение площадью 369 кв. м, электроснабжение 380 В, высота потолков около 4 м

Здание мойки с АЗС, каменное, площадью 112 кв. м., отапливаемое, электроснабжение 380 В.

Вся территория огорожена бетонным забором, въезд на территорию через ворота с электроприводом. Имеется отдельное здание КПП площадью 43 кв. м с офисными помещениями.

Вся недвижимость находится в собственности

Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_1139776507

★ Производственное помещение, 7000 М² 48 000 000 ₽

№ 1139776507, размещено 27 ноября в 08:14 2156 (+7)



8 909 138-49-57

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

КБ "Хлынов"
На Avito с февраля 2016
Агентство

52 объявления пользователя

Контактное лицо
.

Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, ул Прохорова, 45



Площадь: 7000 м²

Адрес: Йошкар-Ола, ул Прохорова, 45 [Посмотреть карту](#)

Продается производственная база с земельным участком.Административное здание 497 кв.м.,производственное здание с складами 4962 кв.м,арочный склад 472 кв.м.,Загрузочная площадка с кран-балкой 1061 кв.м. Земельный участок 15 639 кв.м. все асфальтировано.Отопление газ,центральное водоснабжение,электроснабжение и канализация. Цена с НДС.Есть возможность продажи по частям.

Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_na_mashinostroiteley_951318373

★ Производственное помещение на Машиностроителей

№ 951318373, размещено 19 ноября в 13:22 👁 818 (+8)

12 000 000 ₽

8 967 758-04-74

Яна
 На Avito с июня 2012
 Агентство

9 объявлений пользователя

Контактное лицо
Яна
 Адрес
 Марий Эл, Йошкар-Ола,
 Машиностроителей д.120

Площадь: 1200 м²

Адрес: Йошкар-Ола, Машиностроителей д.120 [Скрыть карту](#)

1200 кв.м помещение, земля и помещение в собственности, своя котельная, подстанция с возможностью 99квт, 3-и кран балки, пластиковые окна, автоматические ворота, смотровые ямы цена 10000т. За кв.м есть возможность купить готовый бизнес тех. Сервис грузовых автомобилей и легковых с оборудованием за доп. Плату. Есть дополнительное прилегающее здание 400кв, с отдельным входом, так же цена 10000т кв.м

Надежный | https://marjfel.move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_22_sotok_ul_krylova_53_6799024739/

Продаем землю промышленного назначения, 22 сотки, Йошкар-Ола, улица Крылова, 53

3 000 000 ₽ цена за сотку 136 363 ₽ г. Йошкар-Ола ул. Крылова 53 [★ Добавить в избранное](#)

руб дол евро btc

26 сентября 64 Обновлено 26 октября [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



Татьяна
+7 (917) 708-00-93
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

[Премiuм размещение](#)

[Поднять объявление](#)

реклама



Надежный | https://marjfel.move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_22_sotok_ul_krylova_53_6799024739/

Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 000 000 ₽	Площадь участка:	22 сотки
Цена за сотку:	136 363 ₽	Дата публикации:	26 сентября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	26 октября
Тип объявления:	вторичка		

[УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ](#)
ДОНСТРОЙ: 266 84 04

Описание

Срочно!!!!Продаю земельный участок промназначения в черте города по адресу ул.Крылова 53 (разрешенное использование-обслуживание автотранспорта), площадь 22 с. На участке имеется здание для технических нужд площадью 93 кв м,1 этаж.Охраняемая территория,электричество.Разумный торг.Документы готовы.Отличный вариант для предпринимателей.

реклама



Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_promnaznacheniya_863387604

★ Участок 59 сот. (промназначения) 7 000 000 ₽

№ 863387604, размещено 14 ноября в 17:51 👁 2447 (+5)



8 937 117-77-77

Написать сообщение

Владимир
На Avito с октября 2012
Продавец

2 объявления пользователя

Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, ул Крылова, 53б






Площадь: 59 сот.

Адрес: Йошкар-Ола, ул Крылова, 53б Скрыть карту

Продаю земельный участок в черте города. Рассмотрю варианты обмена на кв. или машину с вашей доплатой.

Надежный | https://marjel.move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_20_sotok_derevnya_oshurga_ulica_stroiteley_2281192538/

Продается земля промышленного назначения, 20 соток, Йошкар-Ола, улица Строителей

1 500 000 ₽ цена за сотку 75 000 ₽ г. Йошкар-Ола улица Строителей полный адрес [★ Добавить в избранное](#)

руб дол евро btc 7 октября 59 (+9 за сегодня) Обновлено 29 ноября [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Сергей
Собственник
+7 (917) 717-77-71
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

[Премимум размещение](#)
[Поднять объявление](#)

реклама
АЛЫЕ ПАРУСА
СКИДКА

Надежный | https://marjel.move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_20_sotok_derevnya_oshurga_ulica_stroiteley_2281192538/

Промышленного назначения в продажу

Цена:	1 500 000 ₽	Площадь участка:	20 соток
Цена за сотку:	75 000 ₽	Дата публикации:	7 октября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	29 ноября
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Участок коммерческого назначения на первой линии автодороги в д.Ошурга около д.Тойкино и Финской деревни. Возможно использование для производственной базы и т.д. Отличное место для бизнеса на пересечении дорог, рядом автобусные остановки в обе стороны, первая линия дороги ведущей в деревни Тойкино, Ошурга, Пекшиксоло, Митькино, Большой Яшнур, Малый Яшнур, Данилкино. На участке расположен действующий торговый павильон 42 кв.м., электричество 380, центральный водопровод, пожарный гидрант, рядом газ. Торг только при осмотре (собственник).

реклама
С КВАРТИР!
[УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ](#)
ДОНСТРОЙ **266 84 04**

реклама
ПОДАРОК, КОТОРОГО ЖДАЛИ!
до -25% НА КВАРТИРЫ

Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_273_m_1067026314

★ Производственное помещение, 273 м²

№ 1067026314, размещено 20 ноября в 09:28 171 (+2)

150 ₹ в месяц за м²
Без залога, комиссия 75 ₹



8 937 939-45-07

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

УК Недвижимость
На Avito с октября 2012
Агентство

48 объявлений пользователя

Контактное лицо
Дмитрий
Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова

Площадь: 273 м²

Адрес: Йошкар-Ола, ул. Крылова [Посмотреть карту](#)

Характеристика предприятия:

1. Производственные площади расположенные на земельном участке общей площадью свыше 1 га. Территория асфальтирована, обнесена бетонным забором.

Производственно-скл... | Производственно-торг... | Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_125_m2_951549059

★ Производственно-складское помещение. 125 м²

№ 951549059, размещено вчера в 18:41 1047 (+5)

12 500 ₹ в месяц
Без залога



8 987 717-89-98

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Евгений
Агентство

26 объявлений пользователя

Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, ул Строителей, 95

Площадь: 125 м²

Адрес: Йошкар-Ола, ул Строителей, 95 [Посмотреть карту](#)

Производственно-складское помещение. Тёплое. 125 м2. Аренда 100 руб/м2. + Отопление 30 руб/м2. Охраняемая территория. Дополнительно бонусом прилегающая территория. Также имеются помещения 216 м2, 432 м2

Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_36_m_577998598

★ Офисное помещение, 36 м²

№ 577998598, размещено 10 ноября в 14:36 👁 1425 (+6)

10 800 ₽ в месяц Без залога



8 927 882-61-00

Написать сообщение

Станислав
На Avito с ноября 2013
Агентство

15 объявлений пользователя

Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, Соловьева 18

Площадь: 36 м²

Адрес: Йошкар-Ола, Соловьева 18 Посмотреть карту

сдам офисное помещение по адресу Соловьева 18, в офисном здании на территории охраняемой базы. в цену аренды входит охрана и тепло, электричество по счетчику отдельно. с обновленным ремонтом и столами... так же на территории есть склады в аренду холодный и теплая мастерская ...

Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_1027625846

★ Тёплый склад

№ 1027625846, размещено 29 ноября в 09:23 👁 448 (+14)

30 000 ₽ в месяц Залог 30 000 ₽



8 917 715-05-45

Написать сообщение

ООО "Парма 12"
На Avito с ноября 2016
Агентство

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Александр

Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, ул Строителей, 64А

Площадь: 120 м²

Адрес: Йошкар-Ола, ул Строителей, 64А Посмотреть карту

Сдадим в аренду Помещение, можно использовать как тёплый склад или магазин. Площадь 120 кв. м. Здание отдельно стоящее.

Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_83_m_549659626

★ Помещение свободного назначения, 83 м² 20 000 Р в месяц
Без залога, комиссия 10 000 Р

№ 549659626, размещено 17 ноября в 08:56 1486 (+4)



8 902 329-21-86

Написать сообщение

Алексей
На Avito с февраля 2013
Агентство

13 объявлений пользователя

Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, ул Строителей 97

Площадь: 83 м²

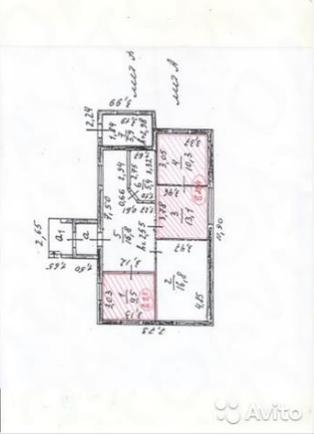
Адрес: Йошкар-Ола, ул Строителей 97 [Посмотреть карту](#)

Помещение с отдельным входом, состоящее из 3-х комнат и сан. узла, с отличными подъездными путями, в здании бывшей пожарной части. Собственная газовая котельная, 380 Вт, множество вариантов использования. Возможна аренда с правом выкупа. Торг: 250 руб. за метр.

Надежный | https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_m_1091199058

★ Помещение свободного назначения, 50 м² 250 Р в месяц за м²
Без залога

№ 1091199058, размещено 15 ноября в 15:04 229 (+3)



8 836 242-40-58

Написать сообщение

ООО Торговый дом Славянский
На Avito с августа 2012
Агентство

5 объявлений пользователя

Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, ул Карла Маркса, 137

Площадь: 50 м²

Адрес: Йошкар-Ола, ул Карла Маркса, 137 [Посмотреть карту](#)

Часть офисного помещения (3 кабинета), расположенного на территории охраняемой производственной базы, площадью 16,8 кв. м., 9,5 кв. м. и 23,4 кв. м. (напротив МРЭО ГИБДД), где расположена станция техосмотра, по цене 250 руб. за кв. м. в месяц + коммунальные расходы по факту.

**19.3. 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 регистрации 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

(подпись, М.П.)

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:	12:05:0302006:495
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.
(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)	12:05:0302006:952
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 права:	(обременение)	
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.
(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:	12:05:0302006:498
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 (или условный) номер объекта:	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 регистрации 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 (обременение) права:	
	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 (или условный) номер объекта:	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.

(подпись, М.П.)

(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 права:	(обременение)	
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 номер объекта:	(или условный)	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.
(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:	12:05:0302016:103
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.
(фамилия, инициалы)



4/3604

Филиал 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	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.							
7	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, 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	Категория 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: —				
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	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные 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)



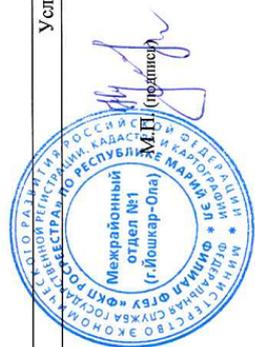
И. В. Нуржазова
(инициалы, фамилия)

В.2

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 № 2	3	Всего листов: 5
<p>План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> <div data-bbox="526 851 1069 1321" style="text-align: center;"> </div>					
5	Масштаб 1:1500				Условные знаки: —

Начальник отдела
 (наименование должности)



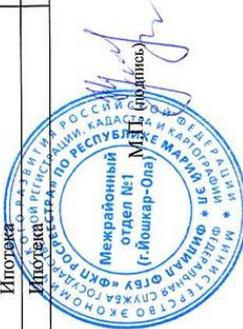
И. В. Нуржауова
 (инициалы, фамилия)

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	ОАО "МДМ Банк"			
4	—	весь	Ипотека	ОАО "МДМ Банк"			
5	—	весь	Ипотека	ОАО "МДМ Банк"			

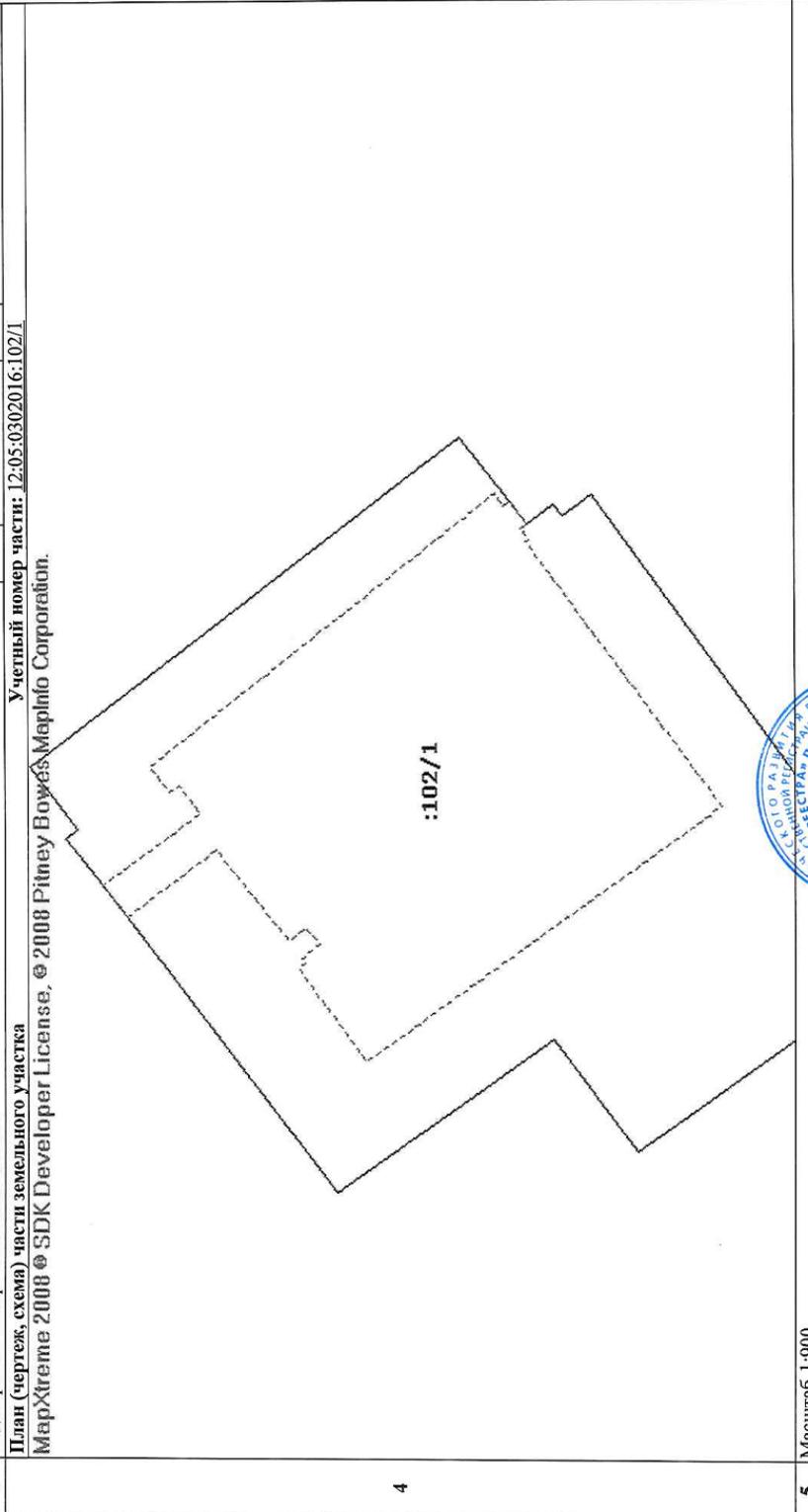
Начальник отдела
(наименование должности)

И. В. Нуржаева
(инициалы, фамилия)

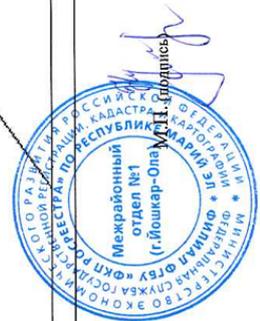


В.4

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 № 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 Maripinto Corporation.</p> 					
5	Масштаб 1:900				

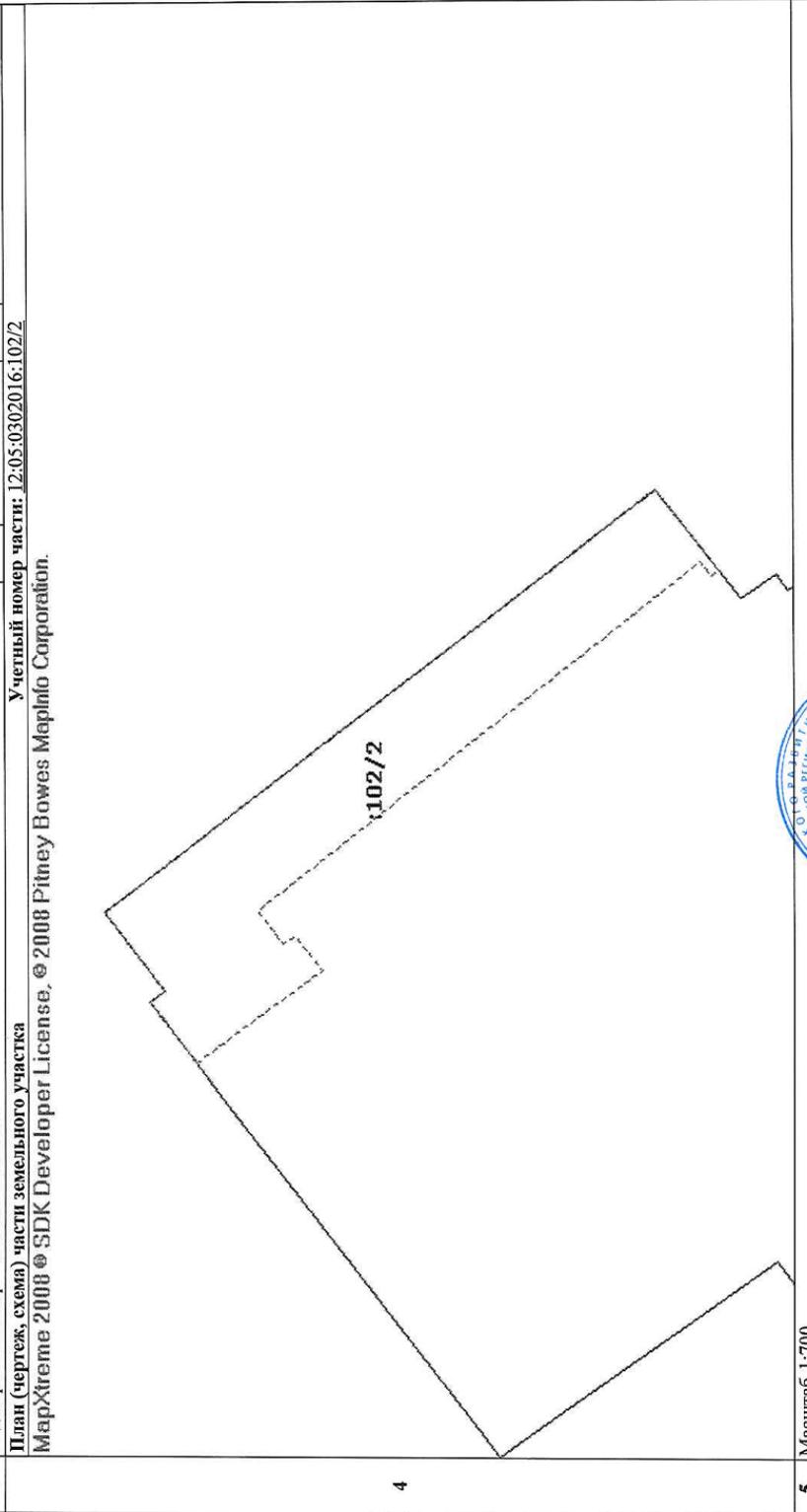
И. В. Нуржауова
 (инициаль, фамилия)



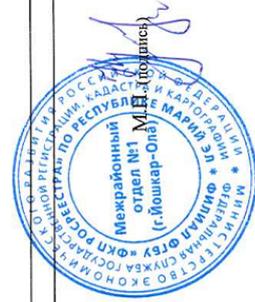
Начальник отдела
 (наименование должности)

В.4

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 № 5	3	Всего листов: 5
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка МарXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> 					
5	Масштаб 1:700				

И. В. Нуржауова
 (инициалы, фамилия)



Начальник отдела
 (наименование должности)

4/10/04

Филиал 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 № 12/5001/2012-88011

В.1

1	Кадастровый номер	12:05:0302016:103	2	Лист № 1	3	Всего листов: 9	
Общие сведения							
4	Предельные 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. Ориентир по адресу 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, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	-----	весь	-----	-----	-----	-----	
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 "Пюгиз"	Собственность		-----			
	Общество с ограниченной ответственностью "Каскал"	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					

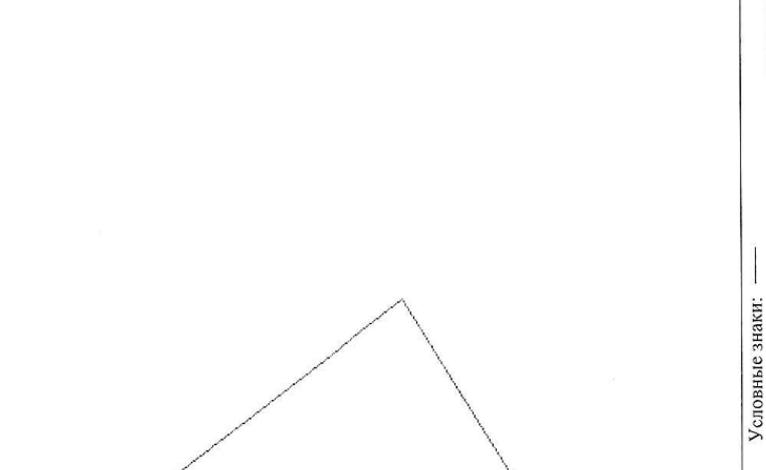


Начальник отдела
 (наименование должности)

И. В. Нуржауона
 (инициалы, фамилия)

В.2

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

1	2	3	4	5
Кадастровый номер	12:05:0302016:103	Лист № 2	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) земельного участка	<p>MerXtreme 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation</p> 			
5	<p>Масштаб 1:1500</p> <p>Условные знаки: —</p>			

И. В. Нуржаева
(инициалы, фамилия)



Начальник отдела
(наименование должности)

В.3

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

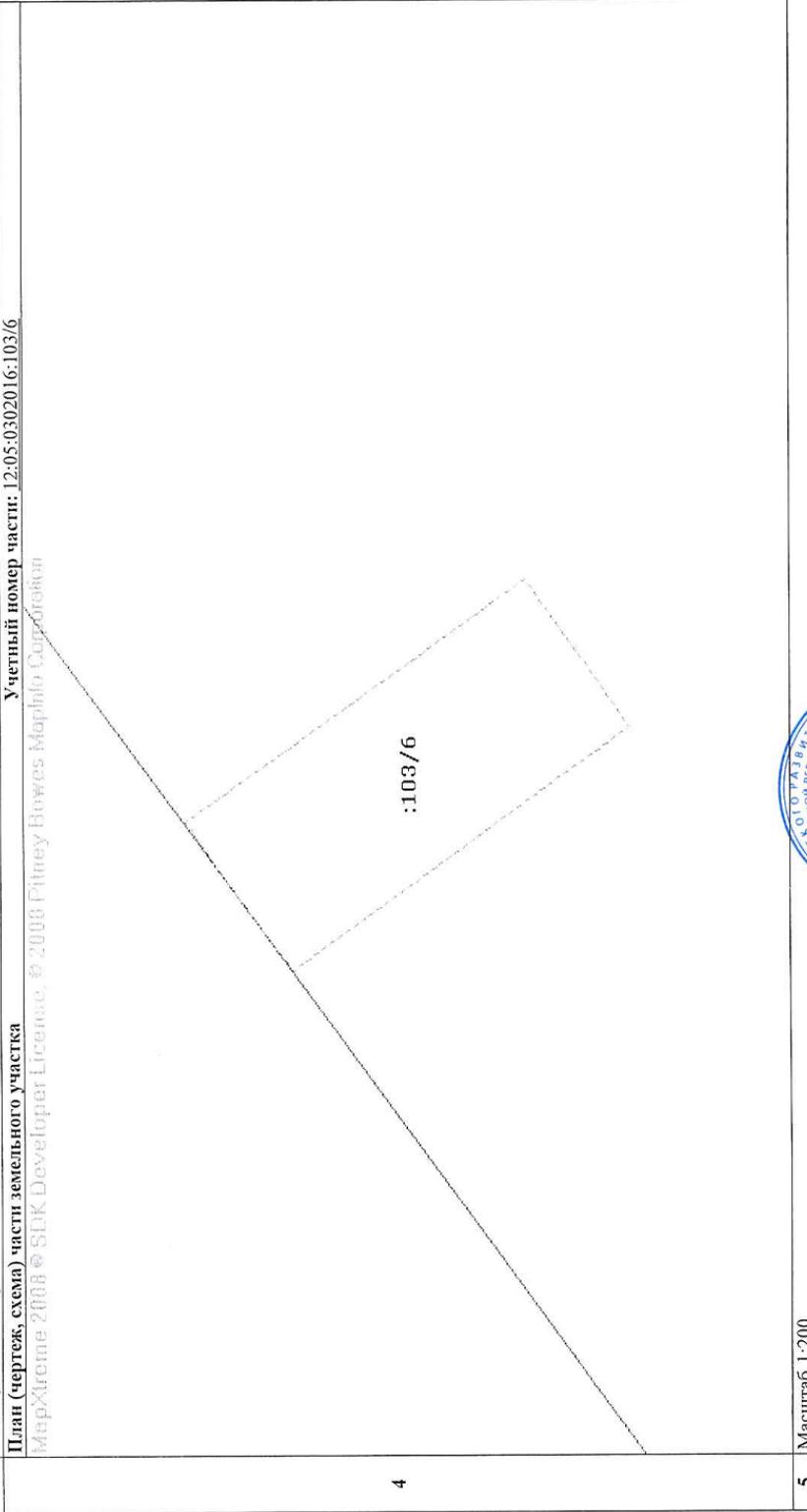
1		Кадастровый номер 12:05:0302016:103		2	Лист № 3	3	Всего листов: 9
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	1	1025	Занята объектом недвижимости: Каменное нежилое строение	—			
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 теплоотрассы	—			
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)

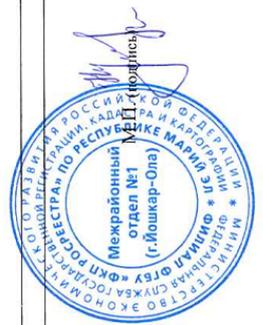
 И. В. Нуржадова
 (инициалы, фамилия)

В.4

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

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103 План (чертеж, схема) части земельного участка MerXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation	2	Лист № 4	3	Всего листов: 9
					
5	Масштаб 1:200				

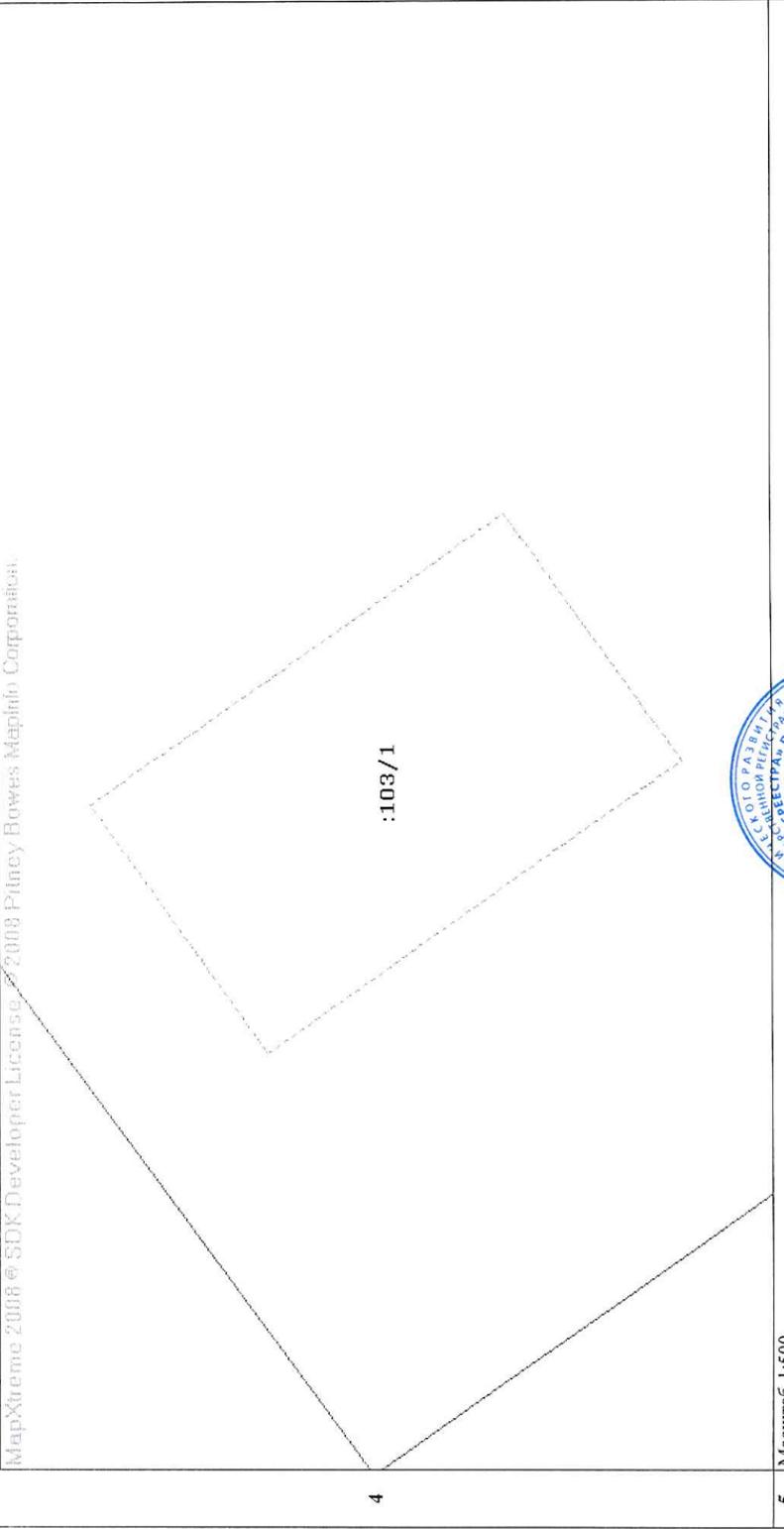
И. В. Нуржапова
(инициалы, фамилия)

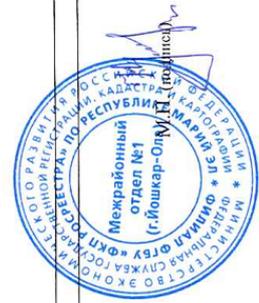


Начальник отдела
(наименование должности)

В.4

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

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 5	3	Всего листов: 9
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка Маршрута 2008 в SDK Developer License в 2008 Pitney Bowes Маршрут Собрание</p>					
<p>Учетный номер части: 12:05:0302016:103/1</p> 					
5	Масштаб 1:500				



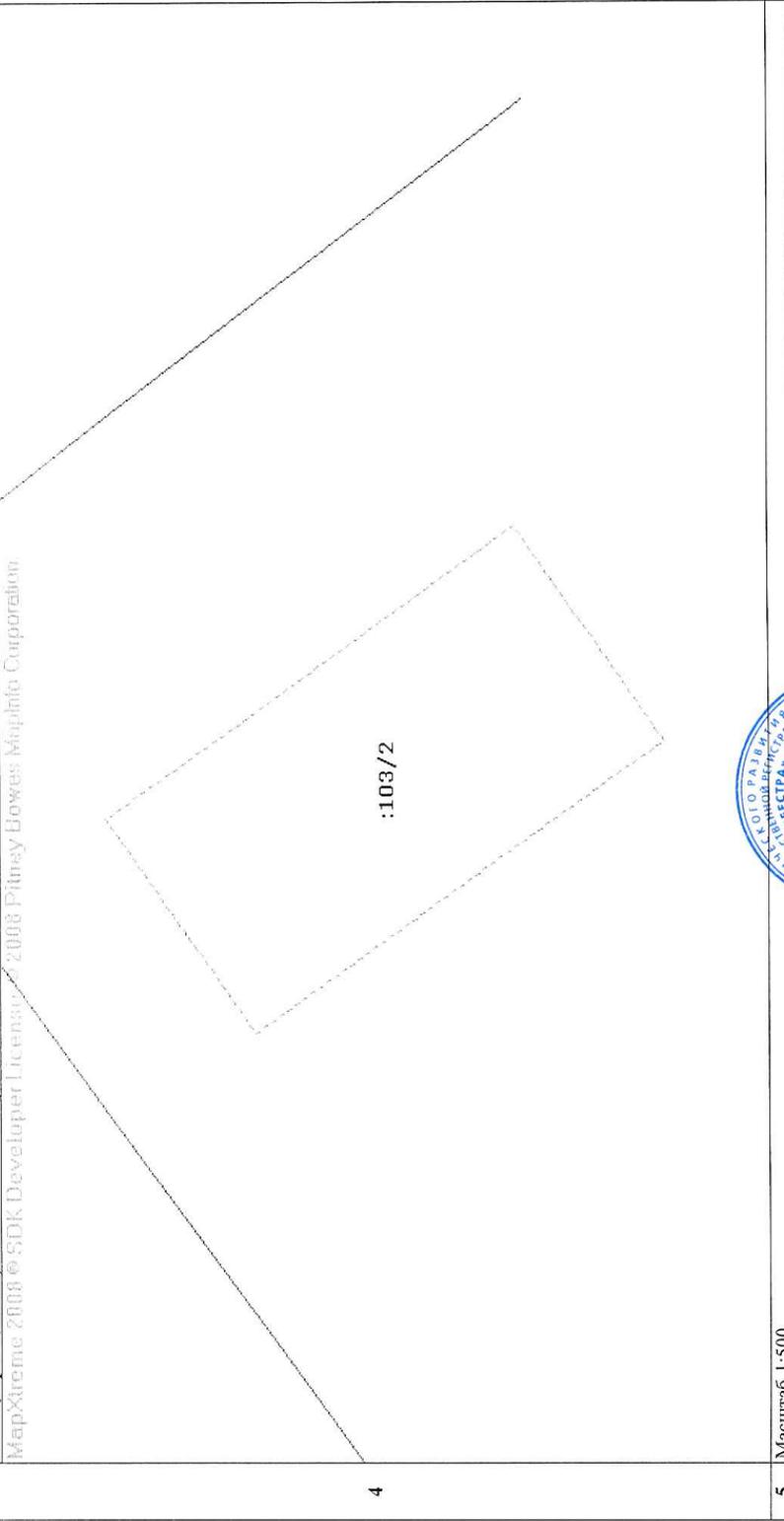
И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела
(наименование должности)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 6	3	Всего листов: 9
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка</p> <p>Маршруты 2008 © SDK Developer License © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation</p>					
<p>Учетный номер части: 12:05:0302016:103/2</p> 					
5	Масштаб 1:500				

Начальник отдела
(наименование должности)

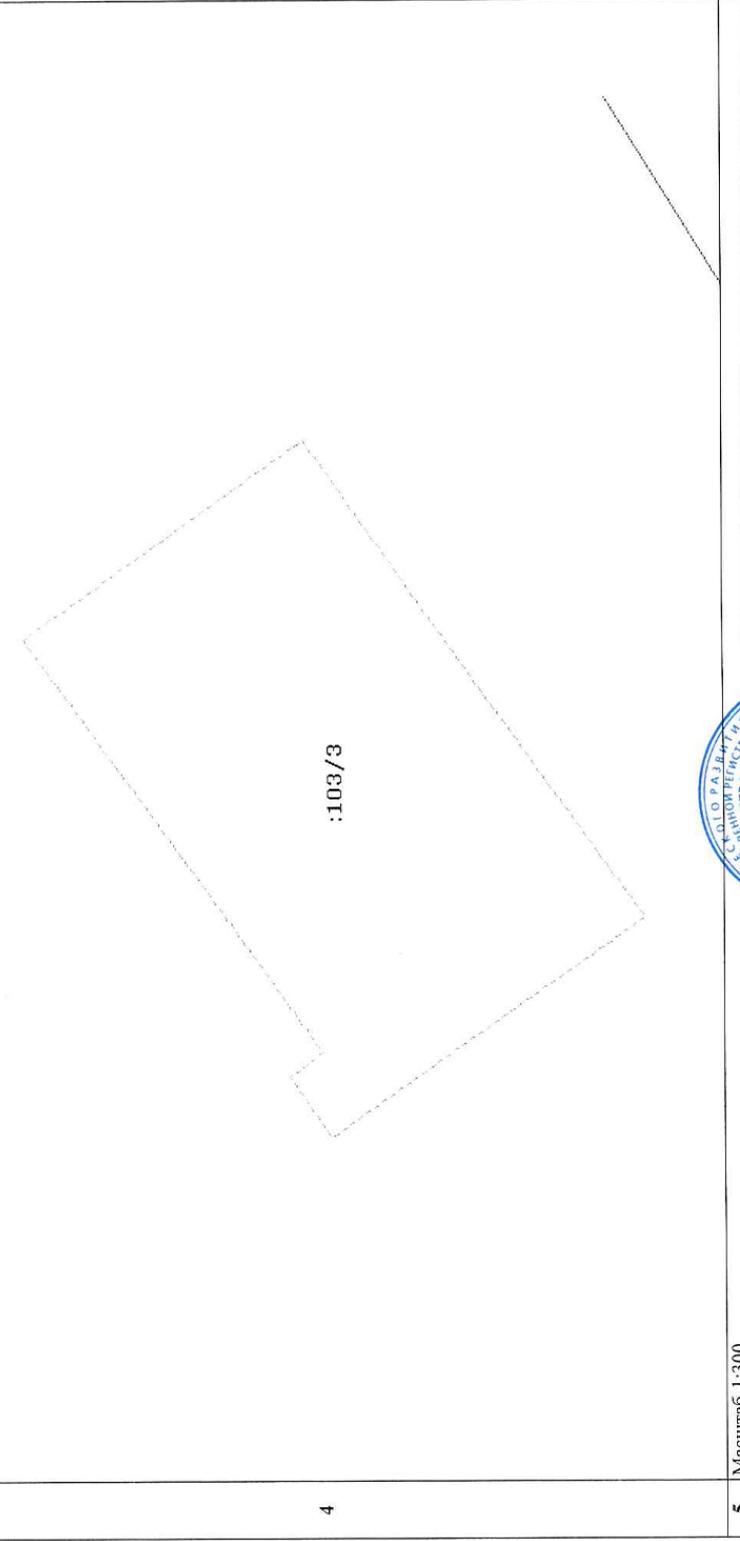


И. В. Нуржапова
(инициалы, фамилия)

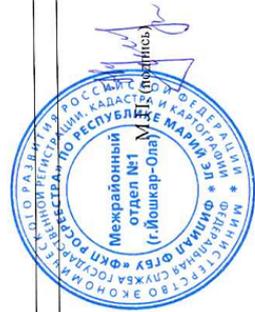
В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 7	3	Всего листов: 9
Учетный номер части: 12:05:0302016:103/3					
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Мерхитреме 2008 © SDK Developer License © 2000 Pitney Bowes Meritbto Corporation					
 <p style="text-align: center;">:103/3</p>					
5	Масштаб 1:300				

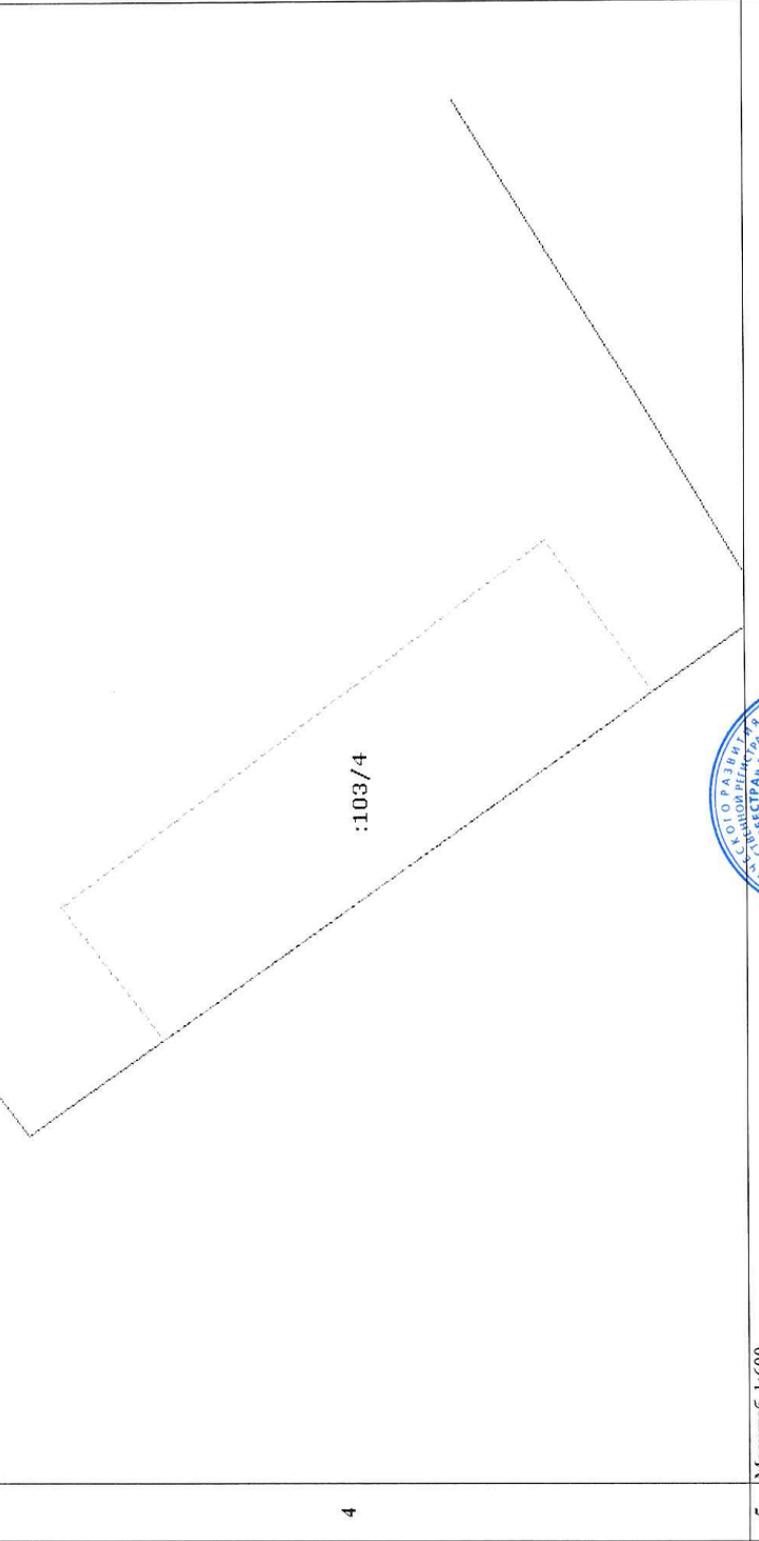
Начальник отдела
(наименование должности)

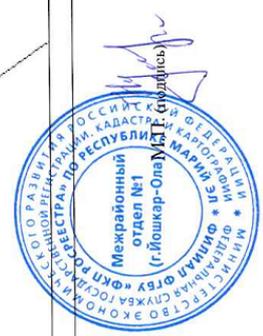


И. В. Нуржапова
(инициалы, фамилия)

В.4

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

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 8	3	Всего листов: 9
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Учтенный номер части: 12:05:0302016:103/4					
Матрица 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitou Boyas Marble Corporation. 					
5	Масштаб 1:600				



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела
(наименование должности)

В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

30.11.2012 № 12/5001/2012-88011

1	Кадастровый номер 12:05:0302016:103	2	Лист № 9	3	Всего листов: 9
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка МерХігеіте 2008 в с/г. Developer License, в 1008 Pinyu Boves Marfaba Corporation.</p>					
<p style="text-align: center;">:103/5</p>					
5	Масштаб 1:600				

И. В. Нуржаева
(инициалы, фамилия)



Начальник отдела
(наименование должности)

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	Шумелова
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
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания

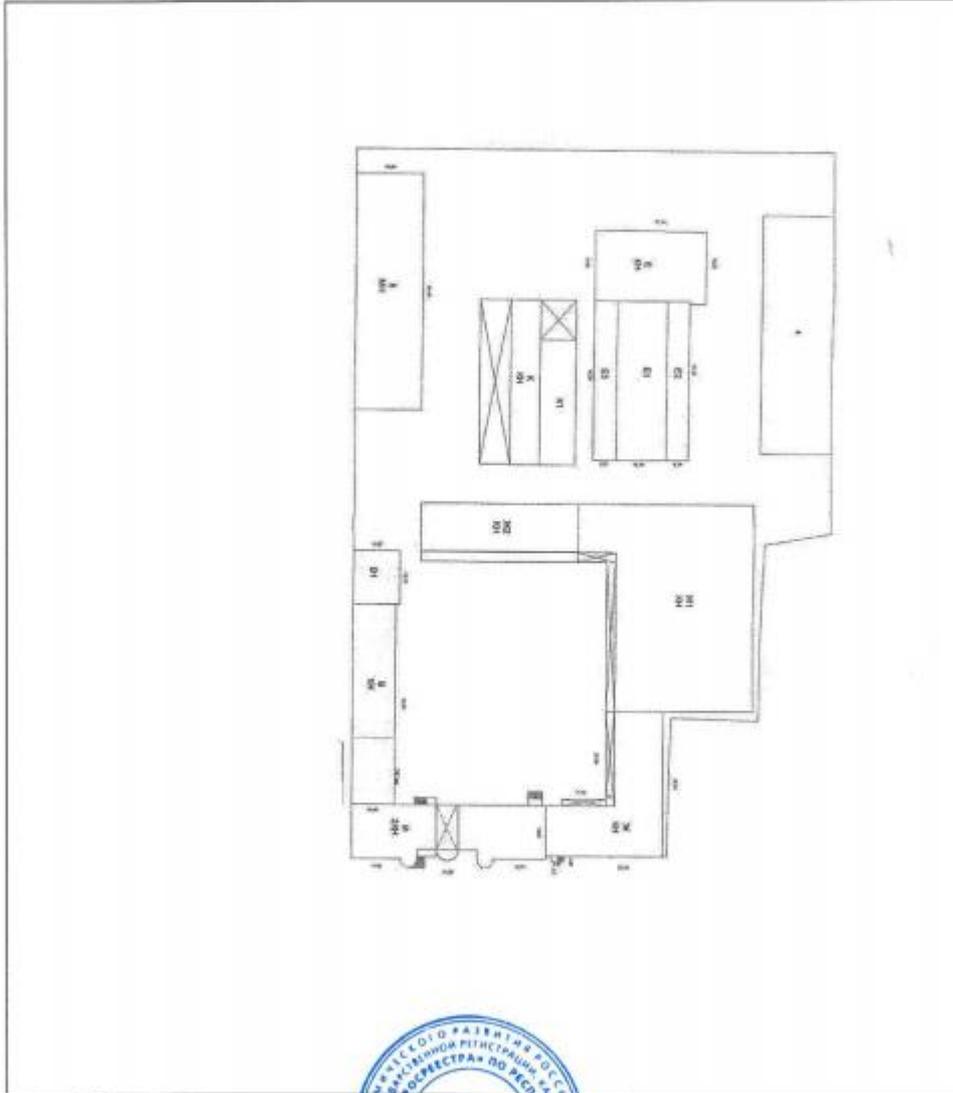
(вид объекта недвижимого имущества)

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

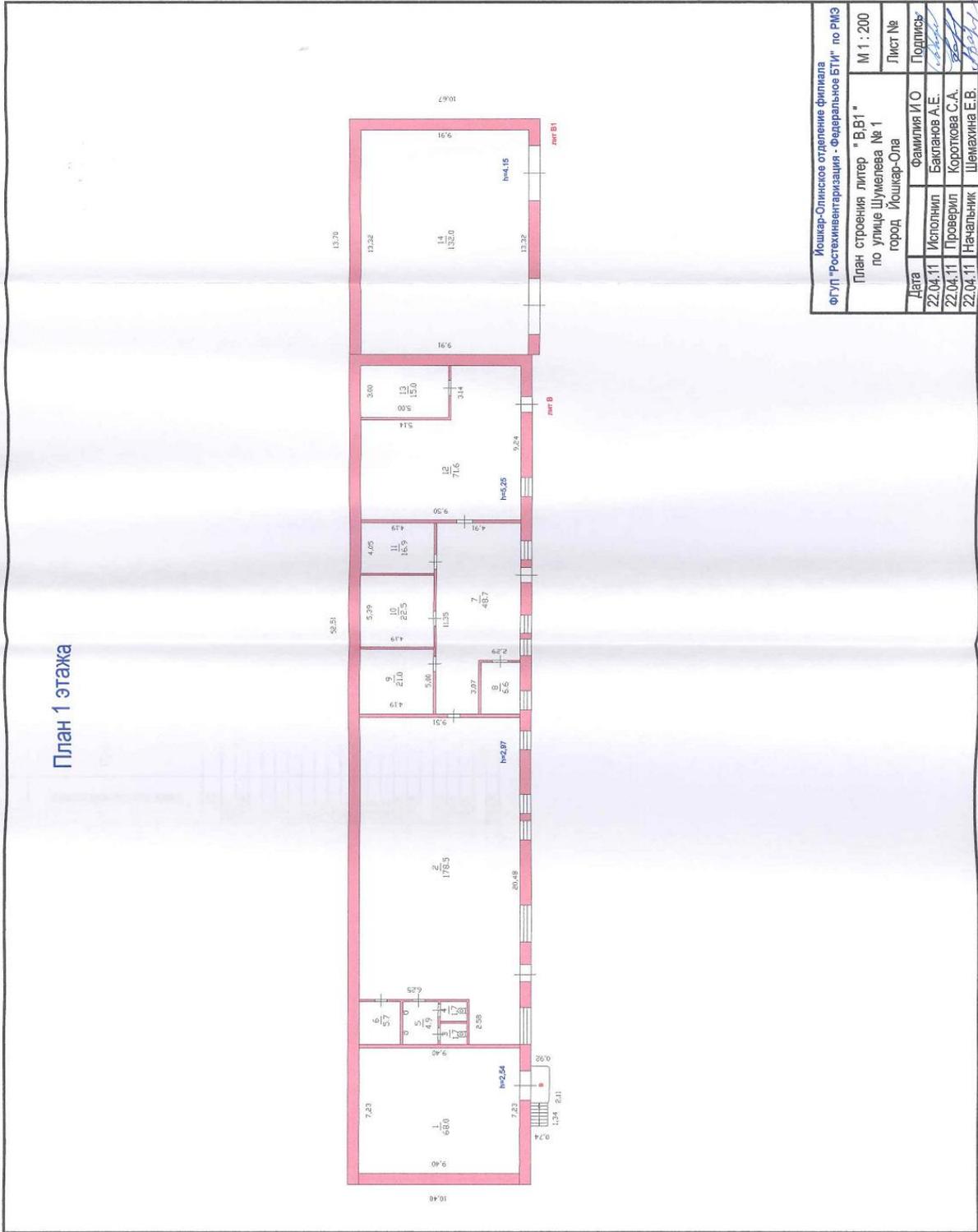
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова

(инициалы, фамилия)

План 1 этажа



Иошкар-Олинское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по РМЗ	
План строения литер "В.В1" по улице Шумелева № 1 город Йошкар-Ола	
М 1 : 200	Лист №
Дата	Подпись
22.04.11	Исполнил Бакланов А.Е.
22.04.11	Проверил Короткова С.А.
22.04.11	Начальник Шеняхина 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		
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		
V1/1		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	443.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(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)	ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ (подпись)	Э. М. Рыбакова (инициалы, фамилия)
--	------------------------------------	---------------------------------------

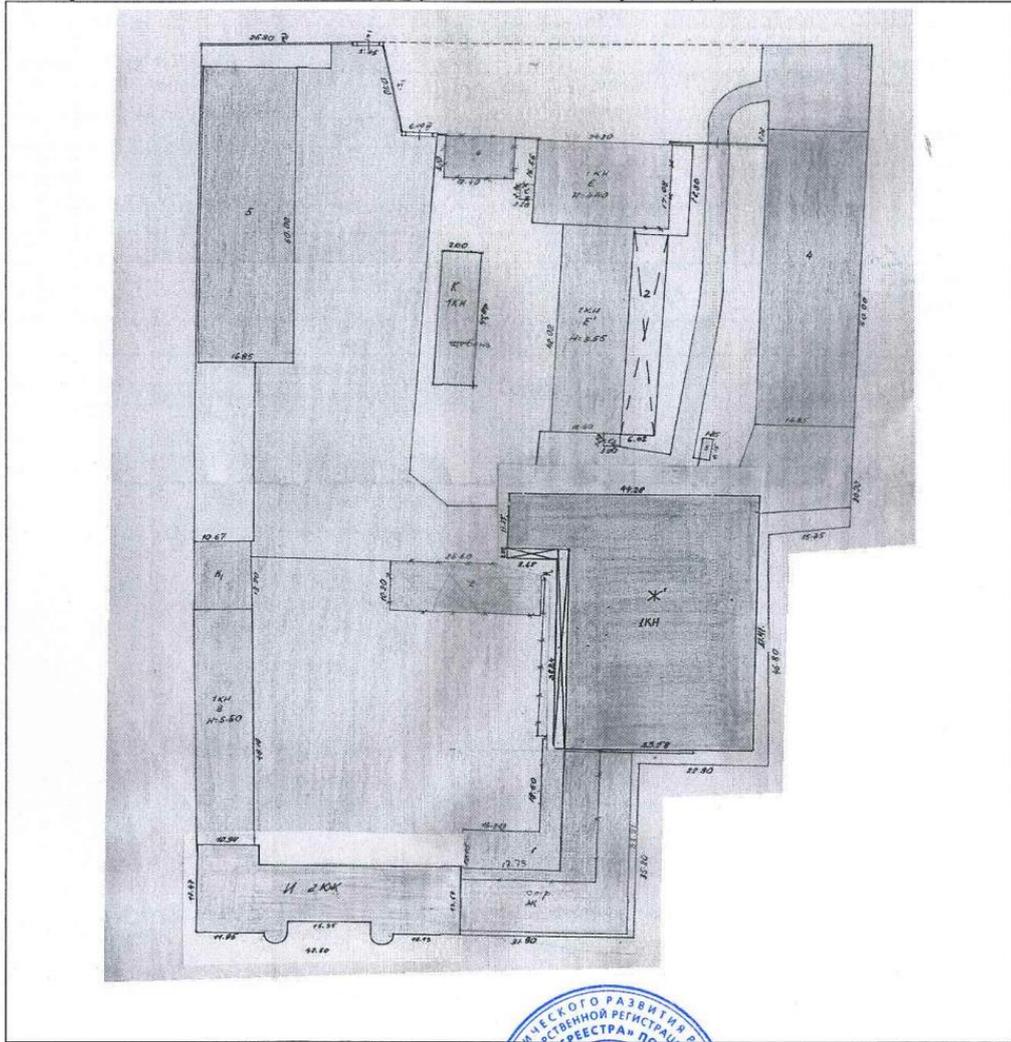


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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



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	Э. М. Рыбакова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

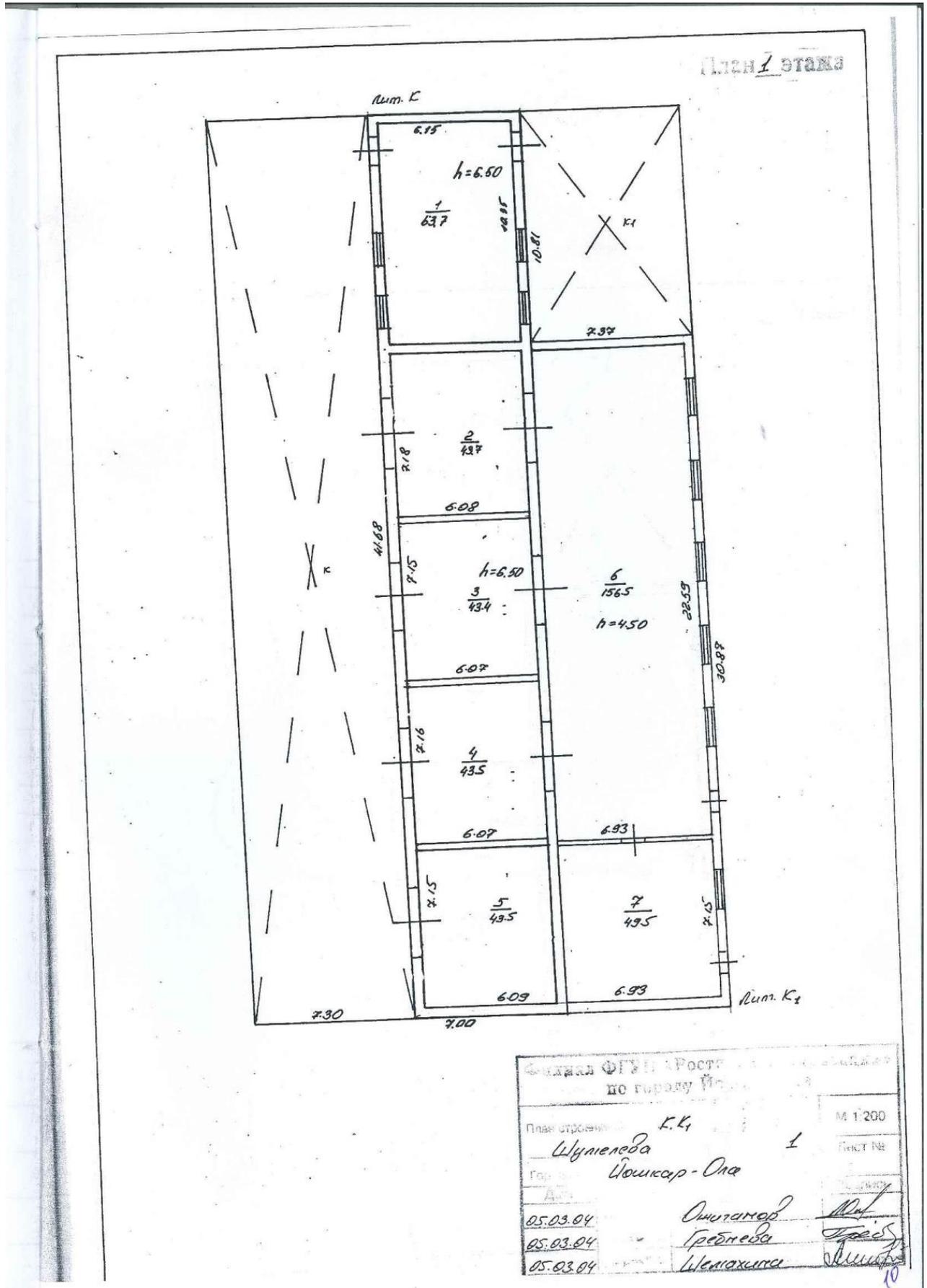


Экспликация к плану строения

гор. (пос.) Щекиносар-Ола ул. (пер.) Щекиновска № 1

Этаж (начина 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-просветительские устр-ен.	коммунально-бытовые предприятия	торговые предприятия	прочие	столовые	и др.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	К	1	Котельная	63.7								63.7
		2	Сушилка	43.7							43.7	
		3	Сушилка	43.4							43.4	
		4	Сушилка	43.5							43.5	
		5	Сушилка	43.5							43.5	
	К ₁	6	Цех	156.5					156.5			
		7	Подсобные	49.5								49.5
			Итого	443.8					156.5	174.1		113.2

9



Фонд ФГУП «Рост»		по городу Йошкар-Ола	
План строения:	К. К ₁	М 1:200	
	Шушалева	1	Лист №
Гор:	Йошкар-Ола		
Дат:			
05.03.04	Ониганов		
05.03.04	Гребева		
05.03.04	Шелухина		

5/49 242
4/9345
Склад

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

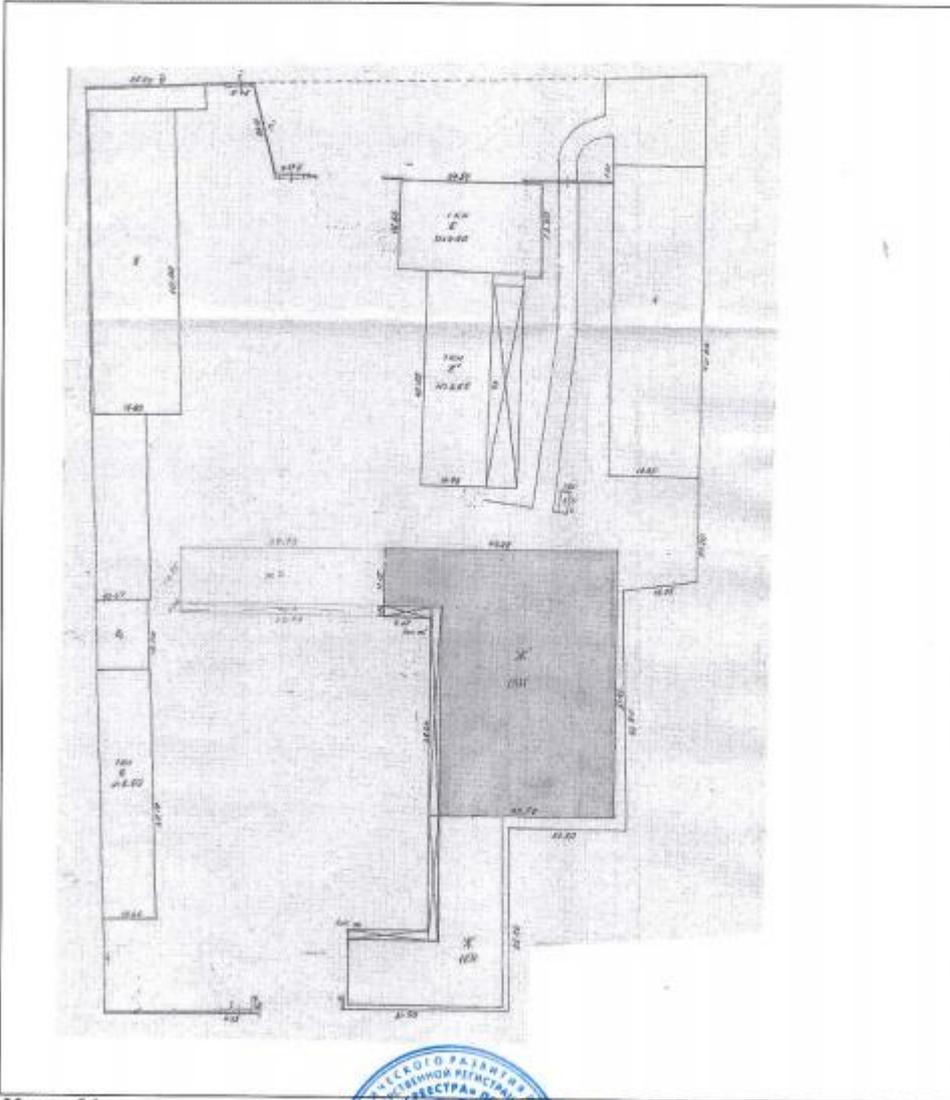
(вид объекта недвижимого имущества)

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)

402402
1/9912
2.1.1.1.1.1

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. Нуржадова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

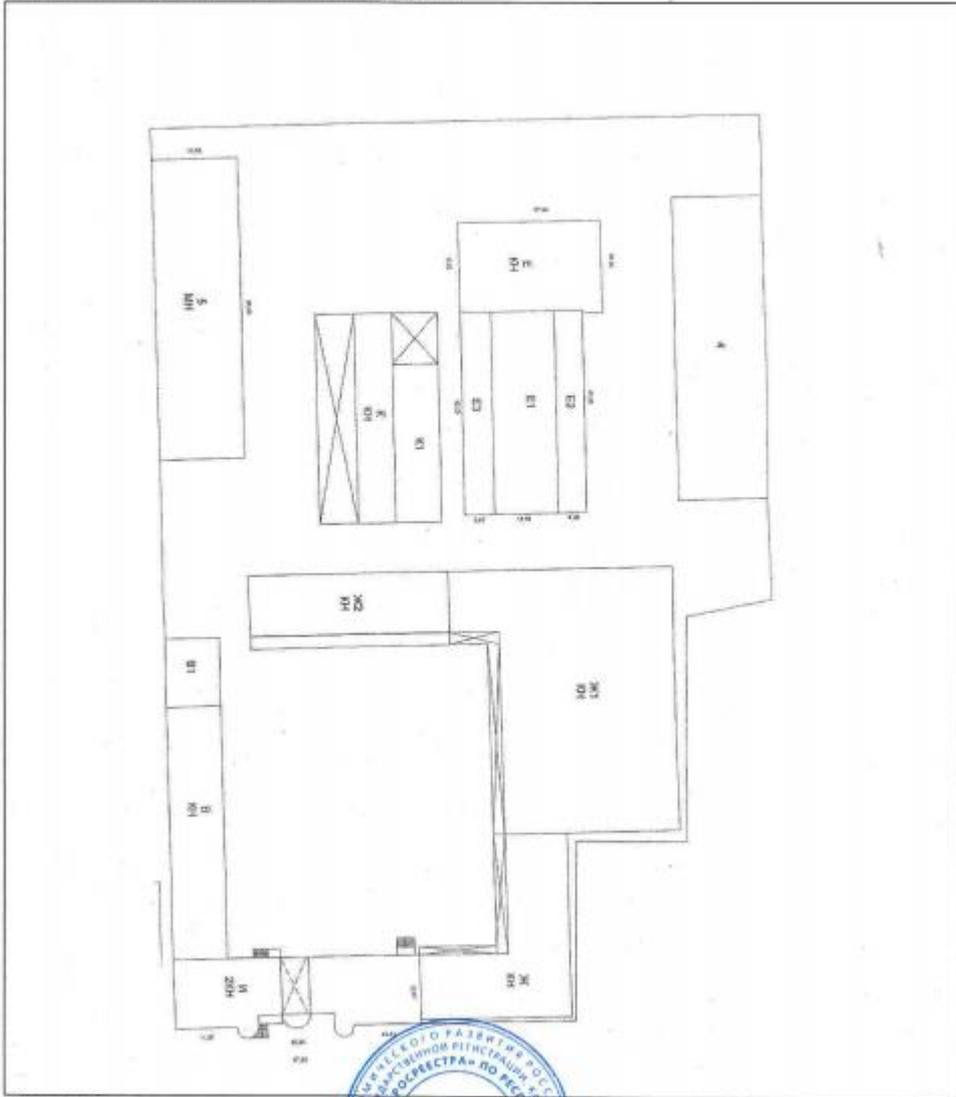
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 12:05:0302006-516

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



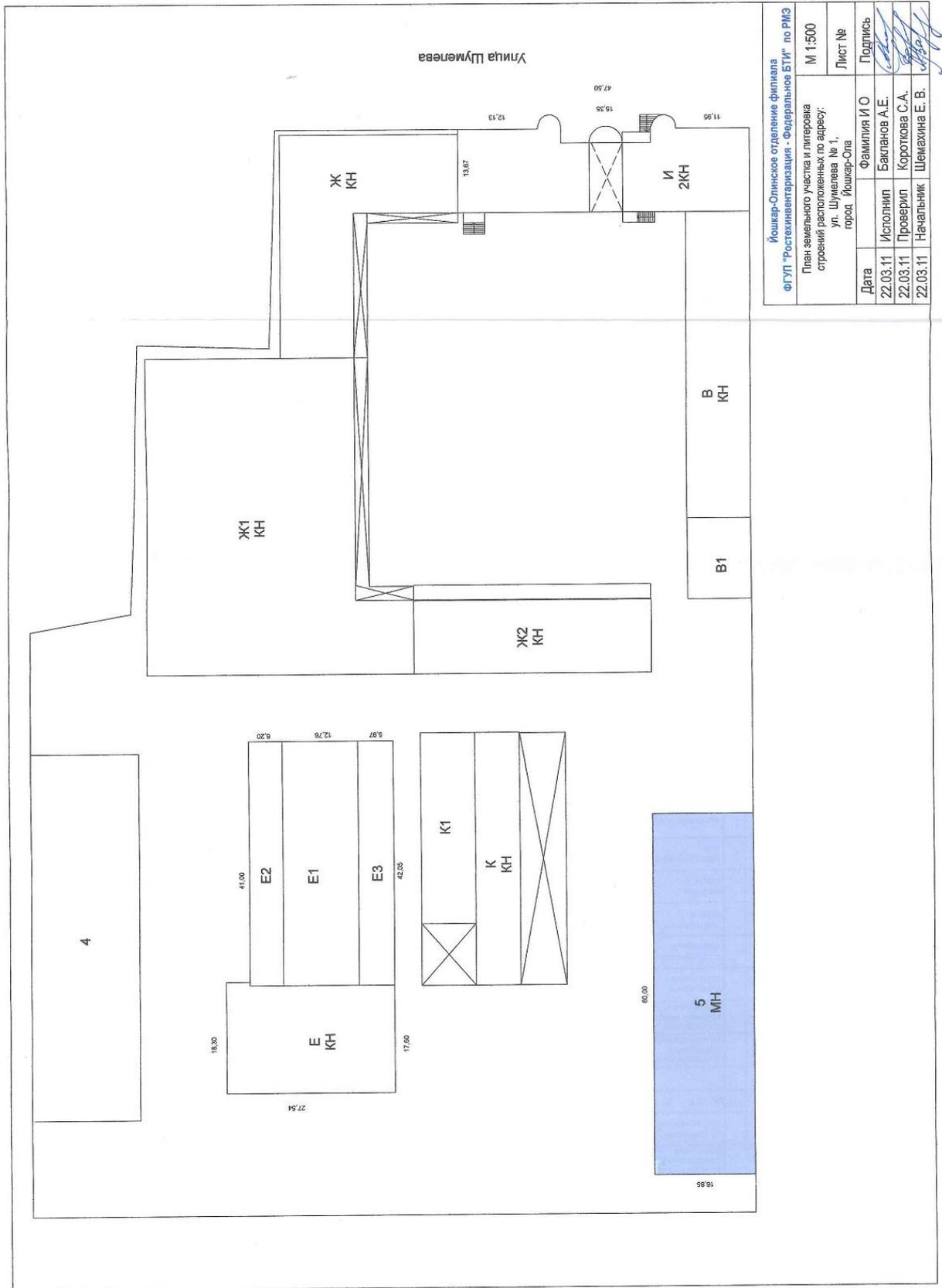
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



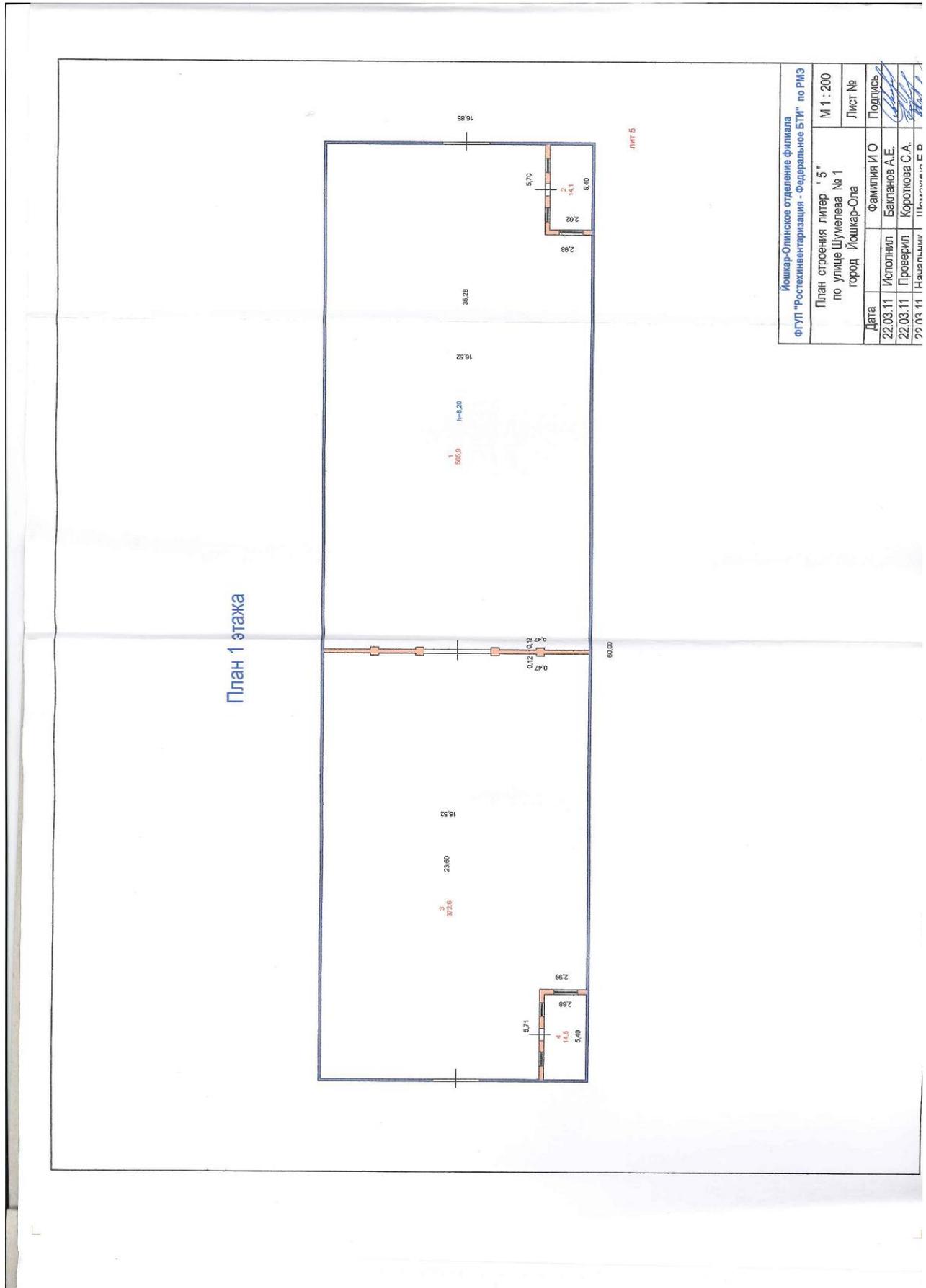
Йошкар-Олинское отделение филиала
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по РМЭ

План земельного участка и литеровка
отрешений расположенных по адресу:
ул. Шумлева № 1,
город Йошкар-Ола

М 1:500

Лист №

Дата	Фамилия И О	Подпись
22.03.11	Истоминил Бакланов А.Е.	<i>[Signature]</i>
22.03.11	Проверил Короткова С.А.	<i>[Signature]</i>
22.03.11	Начальник Шемахина Е. В.	<i>[Signature]</i>



Июшар-Олимское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по РМЭ	
План строения литер " 5 "	М 1 : 200
по улице Шумелева № 1	Лист №
город Йошкар-Ола	Подпись
Дата	Фамилия И О
22.03.11	Бакланов А.Е.
22.03.11	Проверил Короткова С.А.
22.03.11	Начальник Шамшиев 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	Е,Е1,Е2,Е3	
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 1, 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**

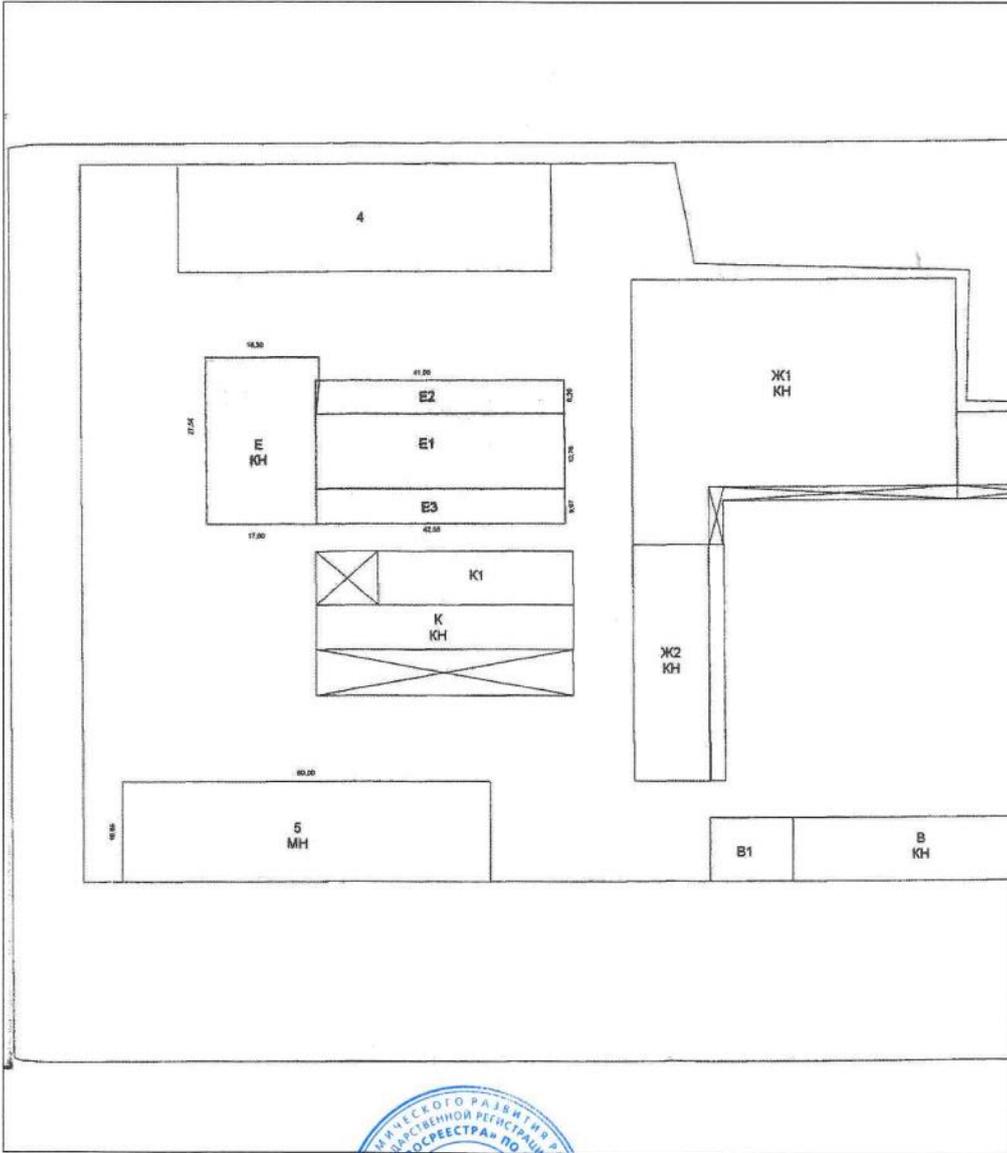
(вид объекта недвижимого имущества)

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



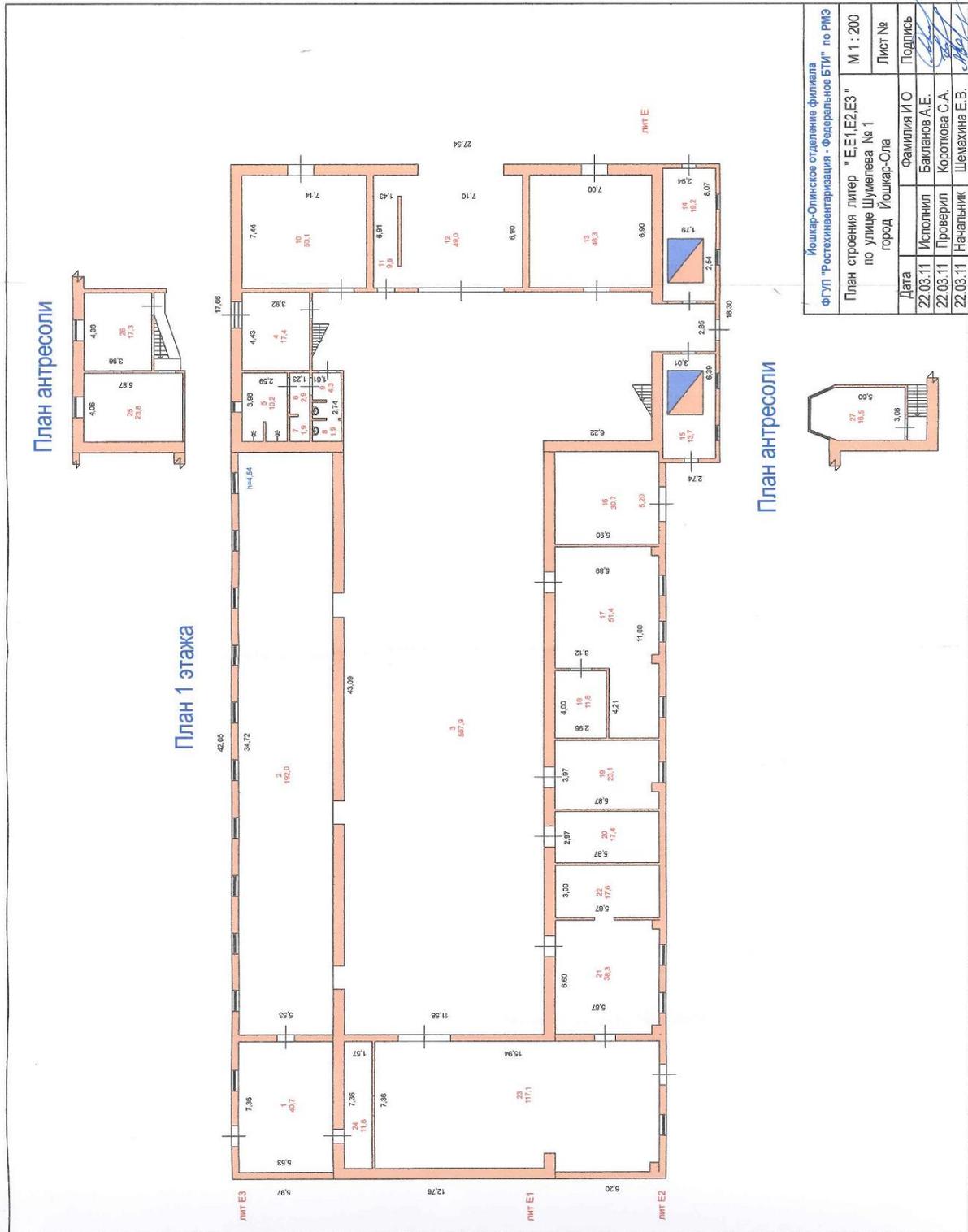
Масштаб 1:

Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Иошкар-Олинское отделение филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по РМЗ	
План строения литер "Е1,Е2,Е3" по улице Шумелева № 1	
М 1 : 200	
Лист №	Подпись
Дата	Фамилия И О
22.03.11	Бакланов А.Е.
22.03.11	Проверил Короткова С.А.
22.03.11	Начальник Шемякина Е.В.

Экспликация к плану строения

гор. Йошкар-Ола

ул. 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							
					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
4/9916
Зкушев

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

(наименование организации или организации)

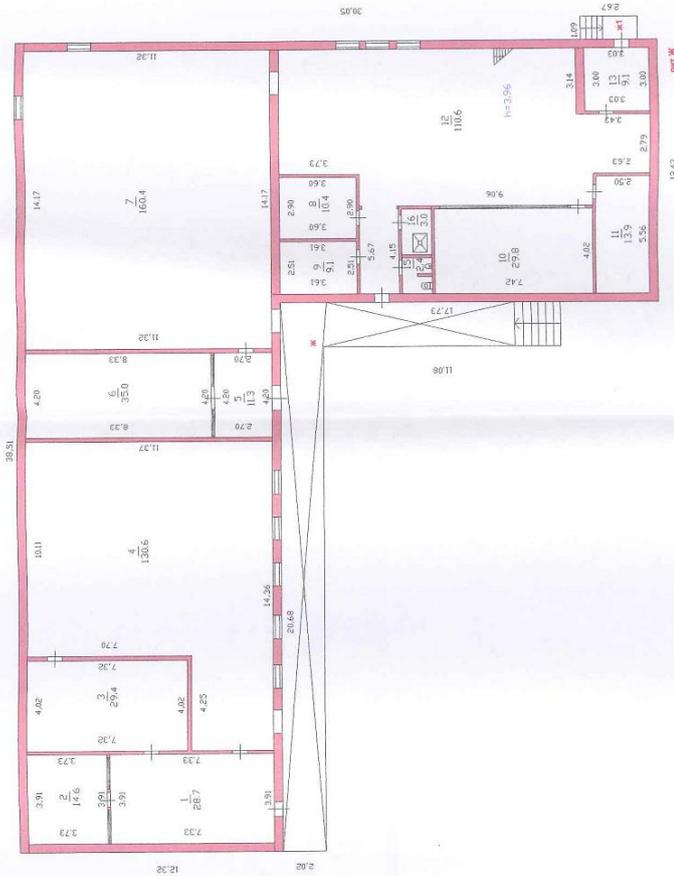
Начальник отдела
(полное наименование должности)



(подпись)

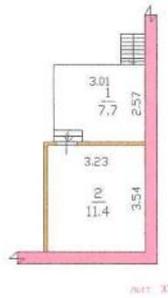
И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)

План 1 этажа



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

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 неоталиваемые 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	

4/9914
5/ 82553
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:
—

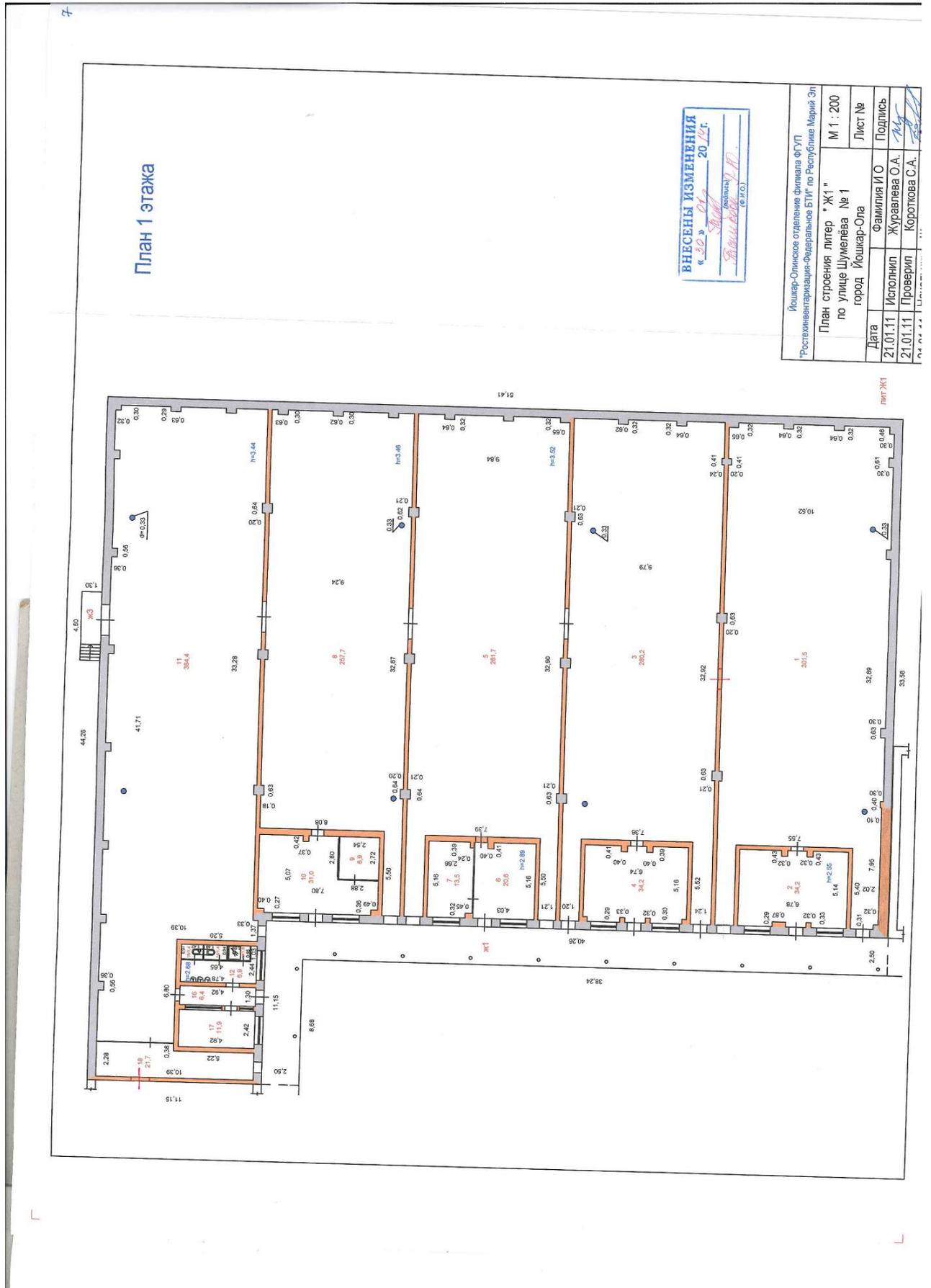
1.9. Примечание:
—

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

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



412284
5/97489
Зуршев

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: —

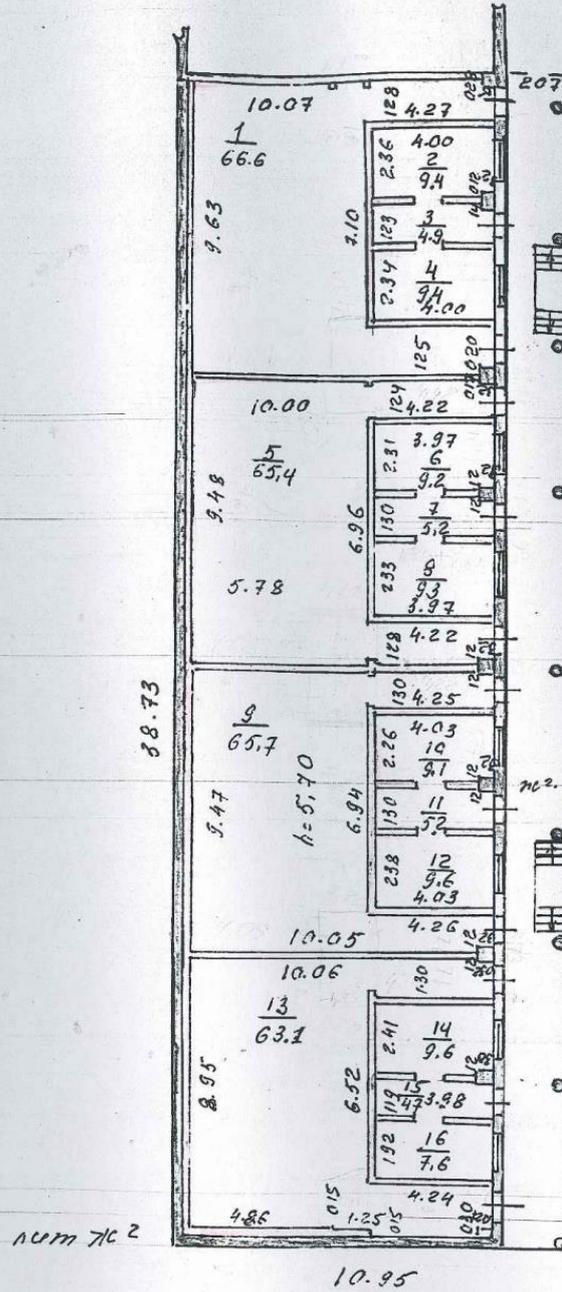
1.10. Филиал Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Марий Эл

(наименование органа или организации)

Начальник отдела
(полное наименование должности)



И. В. Нуржауова
(инициалы, фамилия)



Муниципальное предприятие бюро технической инвентаризации администрации г. Йошкар-Олы	
План строения № 2	А1 1:200
Шумелева 1	
Гор. проезд Йошкар-Олы	
Дата	Лист №
8/Х-017	Иванова Илья
8/Х-017	Логина
8/Х-017	Сермакина Ольга

Экспликация к плану строения

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

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						подсобная
					жилая	культурно-просветительные учреждения	коммунально-бытовые предприятия	торговые предприятия	с/х		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I		1	холостельн.	66,6					66,6		
		2	вспомогател. ^{жил}	9,4				9,4			
		3	коридор	4,9							4,9
		4	сан. узел	9,4				9,4			
		5	холостельн.	65,4					65,4		
		6	вспомогател. ^{жил}	9,2				9,2			
		7	коридор	5,2							5,2
		8	сан. узел	9,3				9,3			
		9	холостельн.	65,7					65,7		
		10	вспомогател. ^{жил}	9,1				9,1			
		11	коридор	5,2							5,2
		12	сан. узел	9,6				9,6			
		13	холостельн.	63,1					63,1		
		14	вспомогател. ^{жил}	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

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



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

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

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

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

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

за основным государственным регистрационным номером

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

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

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

Ведущий специалист МИ МНС России №39 по г. Москве


Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640

ОПОРА РОССИИ
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ПУБЛИЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИИМАТЕЛЬСТВА

ТЕГОВА
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

FIABCI

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "М-Консалт"

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

Дата выдачи: 01.01.2017г.

**ГОСТ Р
ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 28.01.2016г
Срок действия: 28.01.2021г

Окончание действия: 31.12.2017г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001322/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и 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, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001322/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, Балакиревский пер., д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	40 000 (Сорок тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности
№166/17 от 27.03.2017г.



(Кривошеев В.А.)

Исполнитель Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

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



(Лазарев П.Ю.)



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик: Крылов Сергей Сергеевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4507 № 947466, выдан 16.06.2005г.
ОВД "Кунцево" города Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 « 25 » января 2010г., регистрационный № 006286

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
 Выдано « 26 » января 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0020486 *



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной Федерации
участников рынка недвижимости
(IFREVA)



Ассоциированный член Европейской
группы оценщиков
(EGEVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ЛЛ-Консалт"

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

о том, что Крылов Сергей Сергеевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 006286

« 25 » января 2010г.

Дата выдачи « 07 » ноября 2014г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова


Абсолют
 Страхование

 Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
 +7 (495) 987-18-38
 info@absolutins.ru
 www.absolutins.ru
 ИНН 7728178
 КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-001314/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001314/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Крылов Сергей Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Партизанская, 20-26
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 13.10.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

«13» октября 2017г.

Страхователь:
Крылов Сергей Сергеевич



(Крылов С.С.)

«13» октября 2017г.

