

# Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

Страховой полис №1706НВ40R1751, страховщик Страховое акционерное общество «ВСК Страхование», срок страхования с «21» мая 2017 г. по «20» мая 2018 г.



## ОТЧЕТ № 49/06/17-Н/К об определении рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6

**ЗАКАЗЧИК:**  
ООО «УК МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
«Собрание»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «Сэнтрал Групп»

Дата оценки (дата определения стоимости): 16 июня 2017 г.

Дата составления отчета: 19 июня 2017 г.

Москва 2017 г.

**ООО «Сэнтрал Групп»**  
Место нахождения: 109004, г.Москва, Большой Дровяной пер., д.7/9, стр.1.  
тел.(495)909-98-16, E-mail: info@sentrallgroup.ru

## Сопроводительное письмо

Относительно: рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.

В соответствии с Дополнительным соглашением №4 к Договору №2-17-Р от 12 апреля 2017 года оценщик ООО «Сэнтрал Групп» произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости: недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Понятие «справедливая стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки была произведена на **16 июня 2017 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»<sup>1</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»<sup>2</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»<sup>3</sup>;

---

• <sup>1</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.  
• <sup>2</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.  
• <sup>3</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»<sup>4</sup>;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015 года, протокол №07-Р).
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При выборе подходов следует учитывать следующие факторы:

- возможность применения подхода;
- цели и задачи оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- допущения;
- полнота и достоверность исходной информации.

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

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного и доходного подхода. Обоснование выбора подходов к оценке объекта оценки приведено в тексте отчета.

На основании проведенного исследования и анализа оценщик пришел к выводу, что:

***Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, земельный участок с расположенными на нем зданиями по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:***

**206 815 855 (Двести шесть миллионов восемьсот пятнадцать тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей**

**В том числе:**

№, п/п	Наименование объектов оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без учета НДС	Сумма НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с учетом НДС

<sup>4</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	12:05:07010 08:1601	2425,9	76 996 674,00	13 859 401,32	90 856 075,32
2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	12:05:07010 08:1606	2237,7	80 444 989,00	14 480 098,02	94 925 087,02
3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже	12:05:07010 08:2954	944,3	29 431 066,00	5 297 591,88	34 728 657,88
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	12:05:07010 08:1599	94,1	2 926 005,00	526 680,90	3 452 685,90
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1	12:05:07010 08:1935	5440	5 320 744,00	957 733,92	6 278 477,92
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	12:05:07030 02:246	5440	6 066 983,00	1 092 056,94	7 159 039,94
7	Права аренды части (3353,9 кв. м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	12:05:07030 02:78	3353,9	5 629 394,00	1 013 290,92	6 642 684,92
	Итого			206 815 855,00	37 226 853,90	244 042 708,90

Генеральный директор  
ООО «Сэнтрал Групп»



Стоянова В.Г.

19 июня 2017 г.

## Содержание

<b>1.</b>	<b>Основные факты и выводы</b> .....	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Задание на оценку</b> .....	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>Заявление Оценщика</b> .....	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</b> .....	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Сведения о заказчике и оценщике</b> .....	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Допущения, на которых основывалась оценка</b> .....	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Основные определения и понятия</b> .....	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b> .....	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Обоснование применения используемых стандартов</b> .....	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Описание объекта оценки</b> .....	<b>24</b>
<b>10.1.</b>	<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b> .....	<b>24</b>
<b>10.2.</b>	<b>Правообладатель объекта оценки</b> .....	<b>24</b>
<b>10.3.</b>	<b>Описание местоположения объекта оценки</b> .....	<b>26</b>
<b>10.4.</b>	<b>Описание объекта недвижимости</b> .....	<b>29</b>
<b>10.5.</b>	<b>Фотоиллюстрации объекта оценки</b> .....	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>Анализ рынка</b> .....	<b>37</b>
<b>11.1.</b>	<b>Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки</b> .....	<b>37</b>
<b>11.2.</b>	<b>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке</b> .....	<b>37</b>
<b>11.3.</b>	<b>Анализ региональной экономической ситуации (основные показатели социально-экономического состояния г. Йошкар-Ола)</b> .....	<b>43</b>
<b>11.4.</b>	<b>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</b> .....	<b>44</b>
<b>11.5.</b>	<b>Обзор рынка коммерческой недвижимости России</b> .....	<b>45</b>
<b>11.5.1.</b>	<b>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений</b> .....	<b>54</b>
<b>11.6.</b>	<b>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов</b> .....	<b>55</b>
<b>11.7.</b>	<b>Ликвидность объекта оценки</b> .....	<b>60</b>
<b>11.8.</b>	<b>Выводы по результатам анализа</b> .....	<b>61</b>
<b>12.</b>	<b>Расчет рыночной стоимости земельного участка</b> .....	<b>63</b>
<b>12.1.</b>	<b>Сравнительный подход к оценке земельного участка</b> .....	<b>64</b>
<b>13.</b>	<b>Расчет рыночной стоимости помещений</b> .....	<b>76</b>
<b>13.1.</b>	<b>Обоснование выбора используемого подхода</b> .....	<b>76</b>
<b>13.2.</b>	<b>Затратный подход</b> .....	<b>80</b>
<b>13.3.</b>	<b>Сравнительный подход</b> .....	<b>86</b>
<b>13.4.</b>	<b>Доходный подход</b> .....	<b>100</b>

13.5.	Согласование результатов оценки рыночной стоимости .....	113
14.	Итоговое заключение о рыночной стоимости .....	118
15.	Список используемой литературы.....	120
16.	Перечень документов Оценщика.....	121
Приложение 1	.....	122
Приложение 2	.....	130
Приложение 3	.....	154

**1. Основные факты и выводы**

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	12:05:0701008:1601	2425,9
	2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	12:05:0701008:1606	2237,7
	3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	12:05:0701008:2954	944,3
	4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	12:05:0701008:1599	94,1
	5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	12:05:0701008:1935	5440
	6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	12:05:0703002:246	5440
7	Права аренды части (3353,9 кв. м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	12:05:0703002:78	3353,9	
Имущественные права на оцениваемый земельный участок в составе объекта оценки	Право общей долевой собственности, право аренды			



# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Имущественные права на оцениваемые объект капитального строительства в составе объекта оценки	Право общей долевой собственности, право аренды
Правообладатели	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»

*Таблица 2. Сведения о проводимой оценке*

Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №4 к Договору №2-17-Р от 12 апреля 2017 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель и задача оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.; Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013 г.; Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011 г. Соглашение 7087/2017 г. от 25.01.2017 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводился представителями Оценщика. На дату оценки данные о наличии и состоянии оцениваемых объектов подтверждены фотоматериалами и предоставленной информацией Заказчика.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются Заказчиком в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора.
Дата оценки	16 июня 2017 года
Дата обследования объекта оценки	16 июня 2017 года
Дата составления отчета	19 июня 2017 года
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 49/06/17-Н/К

*Таблица 3. Применяемые стандарты оценки*

<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015 года, протокол №07-Р); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н
-------------------------------------	--



Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	6 278 000- Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замошения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935 В отношении других объектов данный подход не применялся		
	Сравнительный подход	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	74 863 274	
		Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а,43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	79 404 785	
		Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже	28 200 575	
		Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	2 821 118	
		Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	6 066 983	
		Права аренды части (3353,9 кв. м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	5 629 394	
	Доходный подход	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	79 130 073	
		Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а,43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	81 485 191	
		Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже	30 661 555	
		Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	3 030 891	
	<b>Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта</b>		<b>244 042 708,90 (Двести сорок четыре миллиона сорок две тысячи семьсот восемь целых и 90/100) рублей</b>	

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

---

<b>оценки с учетом разумного округления (с учетом НДС), руб.</b>	
<b>Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки с учетом разумного округления (без учета НДС), руб.</b>	<b>206 815 855 (Двести шесть миллионов восемьсот пятнадцать тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей</b>

2. Задание на оценку

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Дополнительное соглашение №4 к Договору №2-17-Р от 12 апреля 2017 года			
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	12:05:0701008:1601	2425,9
	2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41,41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	12:05:0701008:1606	2237,7
	3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:2954	12:05:0701008:2954	944,3
	4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	12:05:0701008:1599	94,1
	5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	12:05:0701008:1935	5440
	6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	12:05:0703002:246	5440
7	Права аренды части (3353,9 кв. м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	12:05:0703002:78	3353,9	
Имущественные права на оцениваемый земельный участок в составе объекта оценки	Право общей долевой собственности, право аренды			
Имущественные права на оцениваемые объект капитального	Право общей долевой собственности, право аренды			

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

строительства в составе объекта оценки	
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель и задача оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании на оценку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.; Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013 г.; Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011 г. Соглашение 7087/2017 г. от 25.01.2017 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводился представителями Оценщика. На дату оценки данные о наличии и состоянии оцениваемых объектов подтверждены фотоматериалами и предоставленной информацией Заказчика.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы и информация, необходимые для проведения оценки, предоставляются Заказчиком в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания договора.
Форма отчета	Письменная
Дата оценки	16 июня 2017 года
Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; № 327; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015 года, протокол №07-Р)

	<p>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н</p>
<p>Допущения, на которых должна основаться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.</li> <li>3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</li> <li>4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.</li> <li>5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки.</li> <li>6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.</li> <li>7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</li> <li>8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.</li> <li>9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.</li> <li>11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</li> <li>12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.</li> <li>13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или</li> </ol>

	<p>циркуляре. ООО «Сэнтрал Групп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.</p> <p>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.</p> <p>Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 49/06/17-Н/К
Оцениваемые права	Право собственности, право аренды
Заказчик работы	ООО «УК МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Срок действия отчета	6 месяцев

- содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «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 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».

- в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».

- в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

- в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».



### 3. Заявление Оценщика

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015) и Кодексом этики оценщика).
6. Объем и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015) и Кодексом этики оценщика, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
7. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик



Коноплева В.В.

19 июня 2017 г.



#### **4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», проведение оценки включало следующие этапы:

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

5. Сведения о заказчике и оценщике

Таблица 6. Сведения о Заказчике

Наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Реквизиты	ОГРН 1037843036285, дата внесения записи 08.02.2003 г ИНН 7825443207 Адрес: город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1

Таблица 7. Сведения об Оценщике

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Коноплева Вероника Владимировна
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	109004, г.Москва, Большой Дровяной пер., д.7/9, стр.1
	Адрес электронной почты	info@sentralgroup.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 008333 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Международной академии оценки и консалтинга ПП № 734467 от 08 сентября 2011 года по специализации «Оценка собственности, оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис САО «ВСК» № 1606НВ40R4033. Страхователь - Коноплева Вероника Владимировна. Срок страхования с «01» ноября 2016 г. по «30» октября 2017 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109004, г.Москва, Большой Дровяной пер., д.7/9, стр.1
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор от 01 марта 2012 г. с Коноплевой В.В.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000117, БИК 044525117
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено
Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона	6 (шесть) оценщиков	

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

---

	от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались

## 6. Допущения, на которых основывалась оценка

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если Заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.

13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.

14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

## 7. Основные определения и понятия

Таблица 8. Термины и определения

Оценочная деятельность	профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
Рыночная стоимость	<p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p>
Кадастровая стоимость	стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.
Подход к оценке	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
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.
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.
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта 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.
Метод оценки	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Цена	денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
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)».
Объект оценки	<p>объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. К объектам оценки относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-отдельные материальные объекты (вещи);</li> <li>-совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);</li> <li>-право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;</li> <li>-права требования, обязательства (долги);</li> <li>-работы, услуги, информация;</li> <li>-иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</li> </ul>
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
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.
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
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.
Ставка дисконта	ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.
Коэффициент капитализации	это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.



## **8. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (РОО);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н

## **9. Обоснование применения используемых стандартов**

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ».

## 10. Описание объекта оценки

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

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету).

Таблица 9. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.; Выписка из ЕГРП 12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.; Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013 г.; Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011 г. Соглашение 7087/2017 г. от 25.01.2017 г.
Документы, определяющие количественные характеристики объекты	Кадастровые паспорта на здания и земельные участки
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> , Сайт Банка России, <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>
Анализ местоположения	<a href="http://www.wikipedia.ru">www.wikipedia.ru</a>
Анализ рынка коммерческой недвижимости	<a href="http://zдание.info/2393/2420/news/9322">http://zдание.info/2393/2420/news/9322</a> <a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a>
Финансовая информация	Сайт Банка России, <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>
Информация об аналогах объекта оценки	База данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости «Циан», <a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a> , <a href="http://www.realty.dmir.ru">www.realty.dmir.ru</a> <a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>
Корректировки в Сравнительном подходе Доходном подходе	Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости, 2016 Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, 2016 Сборник рыночных корректировок, СРК-2017 Поквартальная статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт ( <a href="https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017">https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017</a> )

### 10.2. Правообладатель объекта оценки

Данные о правообладателе оцениваемых объектов представлены в таблице и установлены на основании данных, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 10. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид права	Ограничения (обременения)	Субъект права
1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	12:05:0701 008:1601	2425,9	общая долевая собственность, 12-12/001-12/001/016/2016-896/3 от 20.07.2016 г.	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"

2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	12:05:0701 008:1606	2237,7	общая долевая собственность, 12-12/001-12/001/016/2016-897/3 от 20.07.2016 г.	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже	12:05:0701 008:2954	944,3	общая долевая собственность, 12-12/001-12/001/016/2016-899/3 от 20.07.2016 г.	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	12:05:0701 008:1599	94,1	общая долевая собственность, 12-12/001-12/001/016/2016-894/3 от 20.07.2016 г.	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1	12:05:0701 008:1935	5440	общая долевая собственность, 12-12/001-12/001/016/2016-901/3 от 20.07.2016 г.	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
6	Права аренды на земельный участок	12:05:0703 002:246	5440	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013 г.	Доверительное управление, аренда	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"
7	Права аренды части (3353,9 кв. м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м	12:05:0703 002:78	3353,9	Договор №5380/2011 г. аренды земельного участка от 07.11.2011г. Соглашение 7087/2017 г. от 25.01.2017 г.	Доверительное управление, аренда	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"

*Источник информации:*

*Выписки из ЕГРН (Приложение 2 Документы заказчика)*

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, часть 1 (ст. 209), включает право 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право общей долевой собственности

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса РФ содержанием

права общей долевой собственности является:

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса РФ.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

На дату оценки, данное имущество используется по назначению. Данных по действующим договорам аренды Оценщику не предоставлены. Назначение помещения, согласно документам и фактическому использованию – производственно-складское.

Согласно правоустанавливающим документам у объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления и ареста. Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом. Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости. Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

В дальнейших расчетах, специалист- оценщик исходил из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

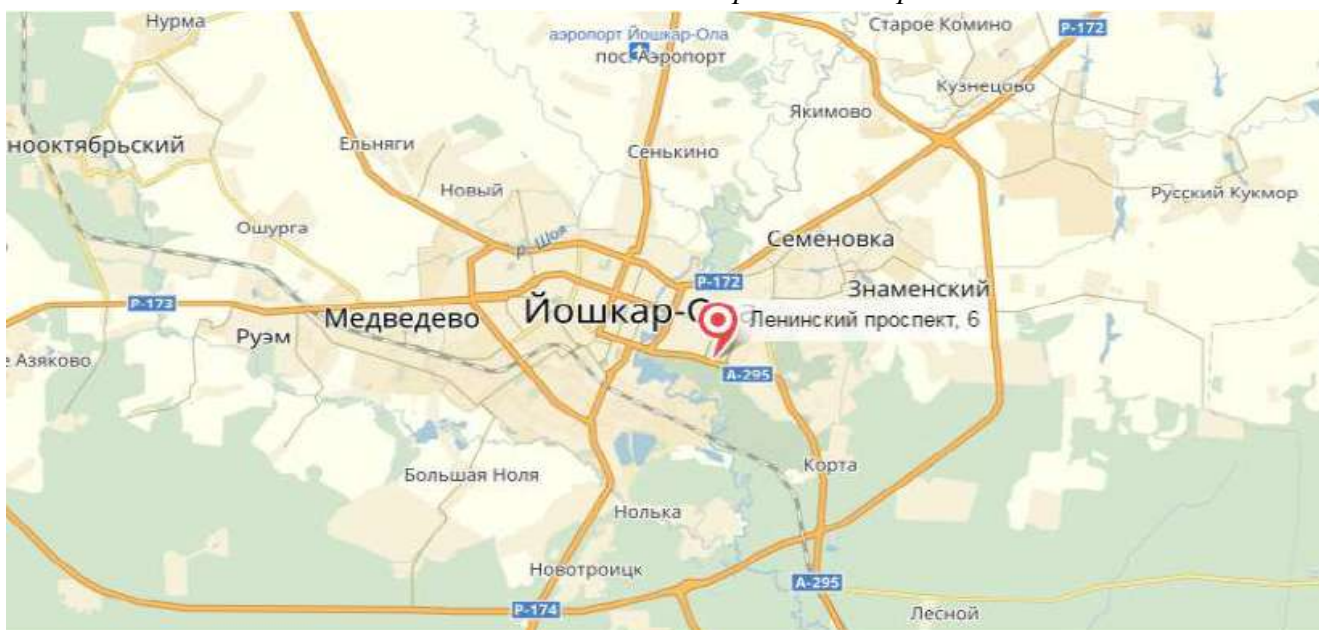
Однако углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

### **10.3. Описание местоположения объекта оценки**

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6



*Расположение объекта в городе Йошкар-Оле.*



*Расположение объекта (локальное местоположение).*



**Описание г. Йошкар-Олы**

**Йошкар-Ола** – столица Республики Марий Эл. Город расположен на реке Малая Кокшага - левом притоке Волги в центре Волго-Вятского района. Расстояние до столицы Российской Федерации – города Москвы - 862 км. Площадь территории города - 100,39 кв. км.

Население города на 1 января 2015 года составляет 274,1 тыс. человек.

Положительная динамика прироста населения свидетельствует об успешном и стабильном развитии города, создании условий для работы и отдыха горожан.

Основой экономики городского округа «Город Йошкар-Ола» является промышленный сектор. Из общего количества предприятий более 13,6 % занимаются производством промышленной продукции (работ, услуг).

Наибольшая доля приходится на обрабатывающие производства. Значительный вклад в экономику города вносят ОАО «Марийский машиностроительный завод», производящее технологическое оборудование, сооружения для автозаправочных станций, оборудование для

АПК, автотрансформаторы и т.д., ОАО ОКТБ «Кристалл», выпускающее ультразвуковое оборудование, взрывозащищенные насосы, ОАО «ЗПП» - металлокерамические корпуса для интегральных схем, ООО ПТП «Станкостроитель» - агрегаты и машины для приготовления теста, приборы контроля и регулирования технологических процессов, насосы центробежные, ООО «Объединение Родина» - комплектующие изделия для газобалонного оборудования автомобилей, электронные системы для круиз-контроля большегрузных автомобилей, ЗАО СКБ «Хроматек» - медицинскую технику и средства измерения, ООО «Ната-Инфо» - электронные табло, ОАО «Марбиофарм» - витамины и лекарственные препараты.

Среди предприятий, занимающихся выпуском продуктов питания: ЗАО «Йошкар-Олинский мясокомбинат», ООО «Махаон», ООО «Фирма «Сувенир», ЗАО «Йошкар-Олинский комбинат хлебопродуктов», Йошкар-Олинский хлебозавод № 1.

Количество экономически активных малых предприятий (включая микропредприятия) на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» на 1 октября 2015 года составило 6733 единиц.

Оборот малых предприятий за январь-сентябрь 2015 годы составил 46813 млн. руб., с ростом к аналогичному периоду прошлого года на 0,4 %.

Основные виды выпускаемой продукции малыми предприятиями города Йошкар-Олы: металлопластиковые окна и двери, технологическая оснастка для машиностроения, пиломатериалы, мебель и продукция деревообработки, полиграфическая продукция, минеральная и питьевая вода, хлеб и хлебобулочные изделия, кондитерские изделия. За январь-сентябрь 2015 года малые предприятия на развитие экономики и социальной сферы направили (по оценке) 4364,6 млн. руб. инвестиций.

Налоговые поступления в бюджет городского округа «Город Йошкар-Ола» от субъектов малого и среднего бизнеса составляют 22,6 % всех налоговых доходов бюджета городского округа «Город Йошкар-Ола».

На сегодняшний день малый и средний бизнес демонстрирует устойчивую тенденцию количественного и качественного роста.

Город Йошкар-Ола выступает генератором инвестиционной активности на региональном уровне (на его долю приходится более половины всех инвестиций в основной капитал Республики Марий Эл).

В последние годы наращиваются темпы жилищного строительства. Всего за период 2011-2014 гг. на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» введено 500,1 тыс.кв.м. жилья, из них свыше 97,7 тысяч квадратных метров - индивидуального жилья. За период январь-октябрь 2015 года – введено 155,8 тыс.кв.м. жилья, из них 21,8 тыс.кв.м. - индивидуальное.

За период 2011-2014 гг. на территории города выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» организациями всех форм собственности на сумму 31,9 млрд. рублей. За январь-октябрь 2015 года – 7,6 млрд. руб.

Йошкар-Ола является важнейшей транспортной магистралью Республики Марий Эл. Через город проходит автодорога Р176 «Вятка», связывающая между собой города Чебоксары, Киров и Сыктывкар.

Транспортная система города представлена следующими видами транспорта: железнодорожным, автомобильным и троллейбусным. Имеется развитое пригородное и междугородное автобусное сообщение

*Источники информации: Документы заказчика, <https://ru.wikipedia.org/wiki>, <http://maps.yandex.ru/>, Публичная кадастровая карта*

**10.4. Описание объекта недвижимости**

Характеристика объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6, приведена в таблицах:



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Таблица 11. Описание помещений

№ п/п	Наименование	Год постройки	Количество этажей зданий	Этаж расположения оцениваемых помещений	Наличие отдельного входа у оцениваемых помещений	Принадлежность к памятникам архитектуры	Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	Распределение общей площади по этажам, кв. м	Коммуникации	Состояние отделки
1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже; кадастровый номер 12:05:0701008:1601	2014	3 (подземных этажей - 1)	1,2 этажи	Да	Нет	2425,9	1 этаж - 71,8 кв. м; 2 этаж - 2354,1 кв. м	электроснабжение, водоснабжение, канализация	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа; кадастровый номер 12:05:0701008:1606	2014	3 (подземных этажей - 1)	1 этаж	Да	Нет	2237,7	1 этаж - 2237,7	есть	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже; кадастровый номер:	2014	3 (подземных этажей - 1)	1, 2 этажи, подвал, технический этаж	Да	Нет	944,3	1 этаж - 114,9 кв. м; 2 этаж - 73,1 кв. м; подвал - 627,2 кв. м, технический этаж - 129,1 кв. м	есть	Простая внутренняя отделка

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

	12:05:0701008:2954									
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже; кадастровый номер: 12:05:0701008:1599	2014	3 (подземных этажей - 1)	Технический этаж	Да	Нет	94,1	Технический этаж - 94,1 кв.м.	есть	Без отделки
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1; кадастровый номер: 12:05:0701008:1935	2014	3 (подземных этажей - 1)		-	Нет	5440	-	есть	-

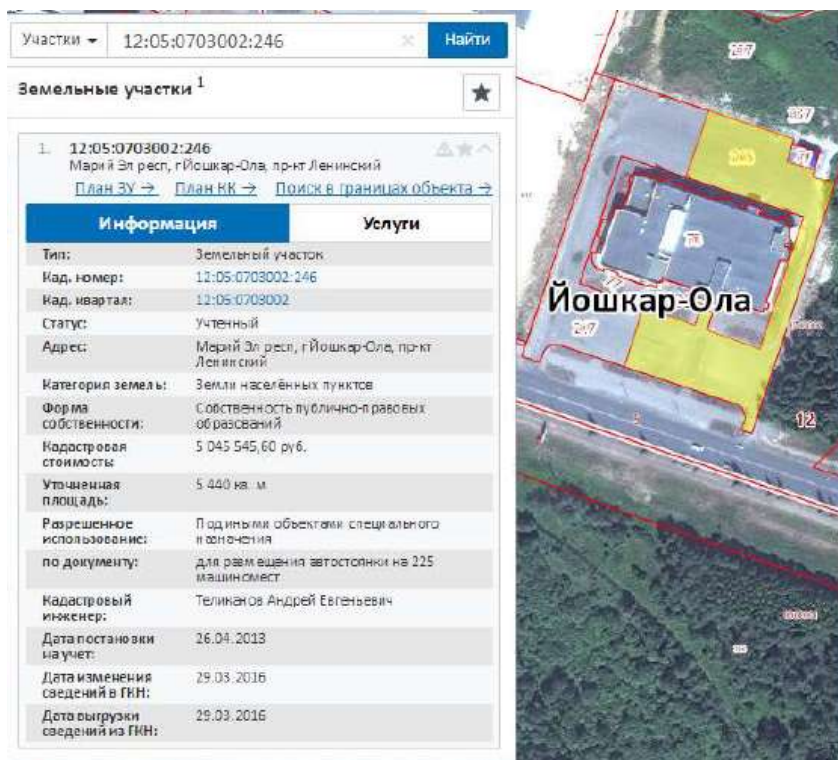
Источник: Свидетельства о государственной регистрации права; Кадастровый паспорт, поэтажный план (Приложение 2 Документы Заказчика), <http://rosreestr.ru/>

Таблица 12. Описание земельного участка

Параметр	Характеристика	Характеристика
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6*
Общая площадь, кв. м	5440	4655
Вид права	Краткосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Документы, подтверждающие право на объект	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013г.	Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011г.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, отопление, электричество	Водопровод, канализация, отопление, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объекты капитального строительства (здание)	Объекты капитального строительства (здание)
Категория / вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов / для размещения автостоянки на 225 Машино мест	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	12:05:0703002:246	12:05:0703002:78
Кадастровая стоимость, руб.	5 045 545,60	5 084 004,80

Источник: Выписки из ЕГРН (Приложение 2 Документы Заказчика), <http://rosreestr.ru/>

\* Земельный участок с кадастровым номером № 12:05:0703002:78 расположен по адресу Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002, но на нем расположены здание, в котором находятся оцениваемые помещения с адресом: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6, то есть, фактический адрес объекта оценки: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.



Участки ▾ 12:05:0703002:78 Найти

**Земельные участки** ★

1. 12:05:0703002:78  
Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Парка Либенко, земельный участок, расположен в...

[План ЭУ](#) → [План ИИ](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Ид. номер:	12:05:0703002:78
Над. материал:	12:05:0703002
Статус:	Учтенный
Адрес:	Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Парка Либенко, земельный участок, расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 12:05:0703002
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	5 084 004,80 руб.
Уточненная площадь:	4 655 кв. м
Разрешенное использование:	Земля запаса (неиспользуемая)
по документам:	для строительства торгового комплекса с рестораном и зданиями производственного назначения
Кадастровый номер:	МУП "Йошкар-Олинское бюро по землеустройству"
Дата постановки на учет:	22.05.2008
Дата изменения сведений в ГИИ:	04.04.2016
Дата выгрузки сведений из ПОС:	04.04.2016

**Йошкар-О**

### 10.5. Фотоиллюстрации объекта оценки











**Выводы:**

В отношении оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что при текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости и состоянию экономики помещения объекта оценки будут иметь востребованность на вторичном рынке недвижимости. Следует отметить, что объект оценки расположен в экономически развитом районе города, по достаточно оптимальному направлению и способен приносить оптимальный доход для объектов подобного типа при должном управлении данной недвижимостью.

По совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с удовлетворительным коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

Положительные характеристики местоположения Помещения Объекта оценки имеют привлекательное местоположение, что обусловлено в первую очередь расположением на одной из главных магистралей города. Данное обстоятельство является наиболее важным для объектов подобного профиля.

Функциональное назначение помещений объекта оценки, как нельзя полно дополняет типичное использование окружающей недвижимости.

Отрицательные характеристики местоположения Явных отрицательных характеристик в окружении объекта оценки не выявлено.



## 11. Анализ рынка

### 11.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Настоящий раздел посвящен анализу внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. В числе прочего, в настоящем разделе рассмотрены следующие темы:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

### 11.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке

#### Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

#### Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обработывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

#### Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

#### Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

#### Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

#### Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась

до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента). Доходы населения и потребительский рынок Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

#### Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

#### ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с

недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

#### Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

#### Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

#### Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне,

сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

#### Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).



# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Источник: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).



**11.3. Анализ региональной экономической ситуации (основные показатели социально-экономического состояния г. Йошкар-Ола)**

Таблица 13.

Показатели	январь	январь-февраль	январь-март	январь-апрель
Объем отгруженной продукции промышленных производств, млн. рублей	3748,4	7707,4	12213,9	16558
Индекс промышленного производства, %	121,3	116,1	110,9	114,8
Инвестиции в основной капитал по полному кругу предприятий, млн.руб.	н.д.	н.д.	1796	н.д.
в % к соответствующему периоду 2016 года (в сопоставимых ценах)	н.д.	н.д.	55,9	н.д.
Выполнено работ и услуг по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	266,4	702,1	1194	1536,8
в % к соответствующему периоду 2016 года (в сопоставимых ценах)	87,4	65,3	60,6	59,3
Ввод в действие жилых домов, кв.м.	11806	29319	49088	56674
в % к соответствующему периоду 2016 года	124,7	149,4	168,5	147,3
в том числе индивидуальное жилищное строительство, кв.м.	1510	3313	5820	7830
в % к соответствующему периоду 2016 года	145,8	123,1	127,8	119,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	3408,3	6772,3	10407,4	13880,3
в % к соответствующему периоду 2016 года (в сопоставимых ценах)	98,8	99,3	100,2	100,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	891,1	1781,1	2679,8	1052,8
в % к соответствующему периоду 2016 года (в сопоставимых ценах)	101,4	96,9	97,0	106,2
Оборот общественного питания, млн.рублей	249,1	504,1	775,3	
в % к соответствующему периоду 2016 года (в сопоставимых ценах)	109,8	105,3	106,5	
Среднемесячная начисленная заработная плата (по организациям, не относящимся к малому предпринимательству), рублей	26451,4	26407,9	28829,6	
в % к соответствующему периоду 2016 года	108,3	106,8	112,4	
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций и организаций с численностью до 15 человек), млн. рублей	331,7	560	947	
в % к соответствующему периоду 2016 года	36	50,5	111,9	
Уровень регистрируемой безработицы в % к экономически активному населению	0,9	1,0	0,9	0,9
Родилось, человек	263	498	776	
в % к соответствующему периоду 2016 года	84,0	80,2	79	

Умерло, человек	279	500	741	
в % к соответствующему периоду 2016 года	106,9	100,2	99,9	
Естественный прирост, убыль (-) населения, человек	-16	-2	35	
Миграционный прирост (убыль)	196	473	559	

Источник информации: <http://www.i-ola.ru/about/statistics/>

#### 11.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

**Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:**

- По назначению – коммерческая недвижимость; торговая недвижимость.
- В зависимости от характера полезности недвижимости – доходная недвижимость;
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты.
- В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок;
- В зависимости от степени готовности – готовые объекты.

### 11.5. Обзор рынка коммерческой недвижимости России

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 976 ↓	4 167 ↑
> Офисная недвижимость	1 107 ↓	3 015 ↑
> Торговая недвижимость	811 ↓	411 ↓
> Складская недвижимость	562 ↑	278 ↓
> Другие сектора	496 ↓	463 ↓
Ставка капитализации, «прайм»*		
> Офисная недвижимость	9,5–10,5%	9,5–10,5%
> Торговая недвижимость	9,5–10,5%	9,5–10,5%
> Складская недвижимость	12–13%	12–13%

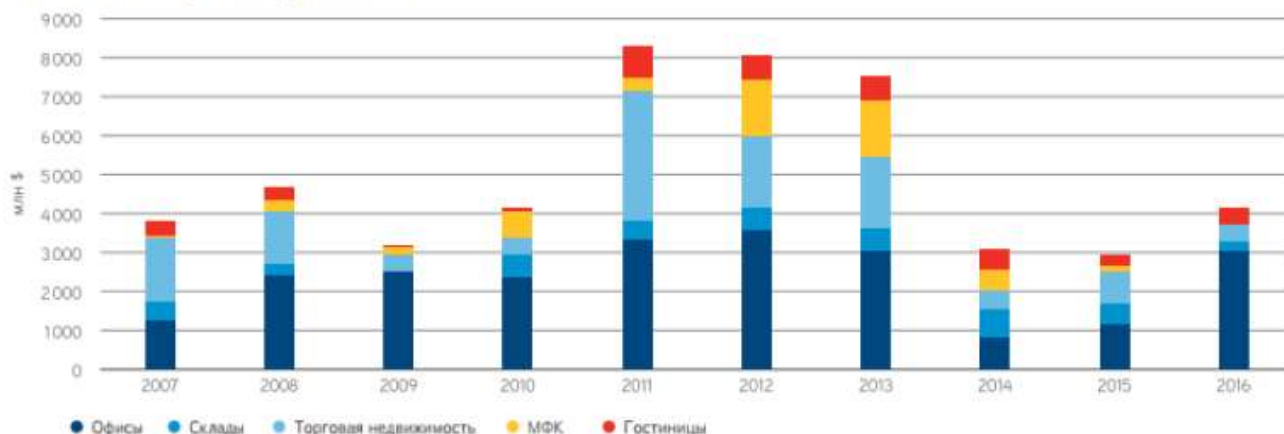
\* Лучшие объекты коммерческой недвижимости в своем классе, сданные в аренду на рыночных условиях, расположенные в Москве; арендаторами в которых являются крупнейшие российские и международные компании.

Источник: Colliers International

Общий объем инвестиций по итогам 2016 г. составил \$4,17 млрд, что при сопоставимом с предыдущим годом количестве сделок (около 60) на 40% превысило суммарный объем транзакций в 2015 г.

Активность в IV квартале 2016 г. была ниже, чем в IV квартале 2015 г., — на уровне \$657 млн против \$919 млн. На фоне постепенного восстановления макроэкономических индикаторов и укрепления курса рубля инвестиционный рынок постепенно увеличивает свою привлекательность, что выражается как в росте интереса со стороны потенциальных покупателей, так и в готовности продавцов предлагать на рынке премиальные активы.

Объем инвестиций в недвижимость



Источник: Colliers International

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общее предложение современных торговых площадей на конец года, млн м <sup>2</sup> (GLA)	24,6 ↑	26,2 ↑
Общая площадь ТЦ, открытых в России, млн м <sup>2</sup> (GLA)	1,9 ↓	1,6 ↓
Общая площадь ТЦ, открытых в регионах*, млн м <sup>2</sup> (GLA)	1,2 ↓	1,1 ↓
Количество ТЦ, открытых в России	62 ↓	48 ↓
Количество ТЦ, открытых в регионах*	45 ↓	35 ↓
Обеспеченность населения России качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> на 1 000 человек	164 ↑	179 ↑

\*Исключая Москву и Санкт-Петербург  
Источник: Colliers International

### Предложение

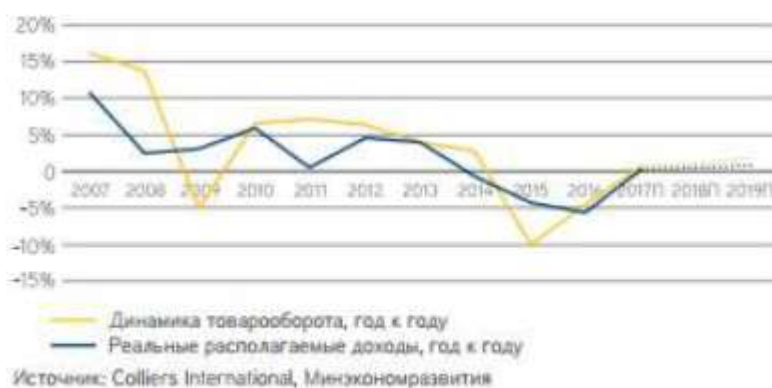
С начала текущего экономического кризиса российский рынок ритейла и торговой недвижимости претерпевает значительные изменения и постепенно адаптируется к ним. Особенно ярко текущую ситуацию на рынке розничной торговли характеризует динамика товарооборота: за 2015 г. падение показателя составило 10%, что почти в два раза больше 2009 г., на который пришелся пик предыдущего экономического кризиса, а в 2016 г. годовое снижение составило 4,6%. Согласно «базовому» сценарию Минэкономразвития России выход данного показателя в положительную плоскость, на уровень 0,6%, можно ожидать в 2017 г. Помимо этого, третий год подряд снижаются и реальные денежные доходы населения — суммарно с начала 2014 г. падение составило 10,6%.

По итогам 2016 г. снижение темпов прироста российского рынка торговых площадей сохраняется.

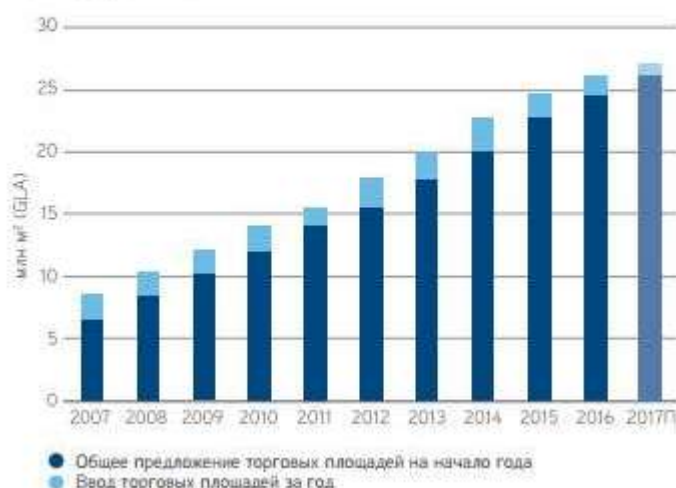
По нашим данным, общая площадь качественных торговых центров, введенных в 2016 г. в России, составила 1,6 млн м<sup>2</sup>, из них 1,1 млн м<sup>2</sup> было введено в региональных городах, т.е. исключая Москву и Санкт-Петербург. Данный показатель на 14% меньше ввода торговых площадей, зафиксированного в 2015 г., и на 40% меньше показателя 2014 г. Всего же на конец

2016 г. в России действует 26,2 млн м<sup>2</sup> качественных торговых площадей, а показатель обеспеченности составляет 179 м<sup>2</sup> на 1 000 жителей.

**Динамика розничного товарооборота и реальных располагаемых доходов населения, 2007–2019П**



**Динамика ввода качественных торговых площадей в России**



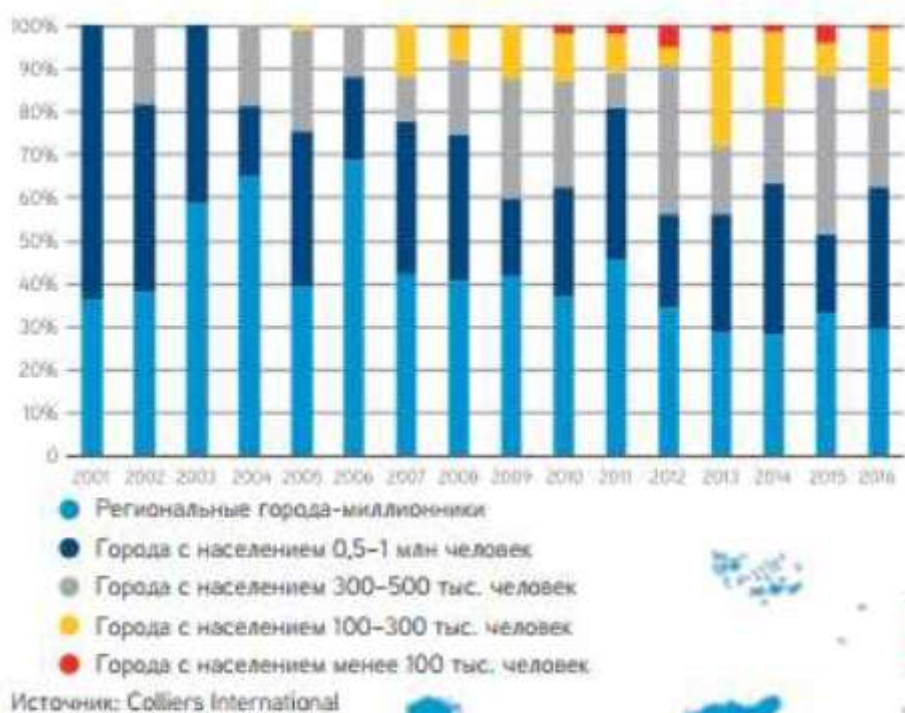
Лидерами среди региональных городов-миллионников России по показателю ввода качественных торговых площадей в 2016 г. стали Самара (130 тыс. м<sup>2</sup>), Екатеринбург (78,8 тыс. м<sup>2</sup>) и Уфа (56,8 тыс. м<sup>2</sup>). При этом Уфа в рейтинге городов-миллионников по обеспеченности качественными торговыми площадями переместилась с 13-го на 9-е место по итогам года.

1/3 рынка качественных торговых площадей России формируют Москва, и Санкт-Петербург. Более трети рынка качественных торговых площадей России формируют города федерального значения — Москва и Санкт-Петербург, еще четверть приходится на региональные города-миллионников. Несмотря на регулярное появление новых проектов торговых центров в периферийных городах, большинство из них нельзя отнести к профессиональным ТЦ. В результате, при количественном росте площадей, рынок

торговой недвижимости в малых городах России с точки зрения его качества по-прежнему имеет большой потенциал для развития.



### Структура ввода качественных торговых площадей в региональных городах России по численности населения



#### Спрос

На фоне продолжающейся общей оптимизации планов по развитию большинства ритейлеров в России, наиболее активную экспансию в 2016 г. осуществляли продовольственные дискаунтеры и дрогери, а также сетевые операторы сегмента масс-маркет, прежде всего продавцы товаров для детей и fashion-ритейлеры. Так, в планах сети Familia управление 150 магазинами на конец 2016 г. и открытие еще 40 в 2017 г.; сеть Sela планировала к концу 2016 г. управлять 190 магазинами, а в 2017 г. — открыть 60 новых точек; амбициозно выглядят и планы компании Gloria Jeans, которая в 2017 г. планирует удвоить сеть из текущих 550 магазинов. Лидерство по числу открытий в продовольственном сегменте сохраняют компания X5 Retail Group (2 167 магазинов по итогам года) и «Магнит» (984 магазина по итогам года).

Помимо корректировки планов развития, многие ритейлеры изменяли и свои стандартные форматы магазинов, причем как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения; часть ритейлеров дополняла линейку существующих форматов магазинами новых метражей. Например, свои площади значительно расширили сети Melon Fashion Group, «ТВОЕ», Zola, Gloria Jeans, а сети Decathlon и Hoff, наоборот, начали открывать более компактные магазины. Следуя тренду увеличивающегося спроса на доступный шоппинг, с точки зрения, как цены, так и времени, ключевые продовольственные ритейлеры дополняли свои сети магазинами формата «у дома» либо более компактными форматами.

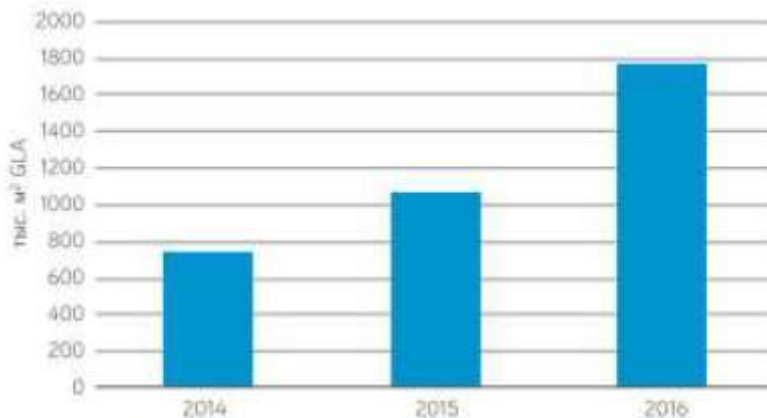
#### Управление недвижимостью

Необходимость качественного управления торговыми центрами и профессионального маркетингового продвижения стала особенно очевидной в условиях ухудшения экономической ситуации и снижения покупательной активности населения на фоне продолжающегося усиления конкуренции среди ТРЦ.

Несмотря на сокращение темпов роста рынка торговой недвижимости России, в сегменте внешнего управления торговыми центрами, напротив, мы наблюдаем устойчивый рост спроса на услуги управления на протяжении последних нескольких лет. Согласно нашей оценке портфеля ключевых управляющих компаний, суммарная площадь торговых объектов в России, находящихся в управлении, по итогам года выросла на 70% по сравнению с 2015 г. и в 2,4 раза по сравнению с 2014 г. Общий объем портфеля торговых центров в управлении у крупнейших управляющих компаний России, составил 1,8 млн. м<sup>2</sup> по итогам 2016 г. При этом на топ-5 крупнейших УК рынка приходится почти 80% площадей в управлении.

За последние три года вырос и средний формат торгового центра в управлении: если в 2014 г. его торговая площадь составляла 29 тыс. м<sup>2</sup>, то к концу 2016 г. она достигла 40,1 тыс. м<sup>2</sup>.

**Динамика прироста портфеля торговых площадей во внешнем управлении среди ключевых УК в России**



### Прогнозы

По нашей оценке, объем ввода качественных торговых площадей в 2017 г. в России, включая города федерального значения, составит порядка 1 млн м<sup>2</sup>. Такой объем ввода может стать самым низким за период с 2003 г., когда рынок профессиональной торговой недвижимости в России только начинал свое развитие.

Данный прогноз соответствует «консервативному» сценарию, поскольку мы не ожидаем массового возобновления строительства проектов торговых центров, замороженных на разных стадиях. На региональных рынках сохраняются тренды невысокой региональной экспансии ритейлеров и ограниченности банковского кредитования. Кроме того, пока отсутствуют предпосылки для значительного роста реальной платежеспособности населения в ближайшие несколько лет. В связи с этим мы ожидаем, что наиболее благополучные регионы с высокими доходами на душу населения и низкими показателями обеспеченности торговыми площадями станут приоритетными для строительства и ввода новых торговых центров.

Крупнейшие ТРЦ, открытые в городах России в 2016*			
ГОРОД	НАЗВАНИЕ	GBA, М²	GLA, М²
Курск	«МегаГРИНН»	230 000	129 000
Самара	«Гудок»	250 000	115 000
Санкт-Петербург	«Охта Молл»	148 000	78 000
Тюмень	«Тюмень Сити Молл»	81 000	53 000
Тверь	«Рубин», 2-я очередь	80 000	51 500
Архангельск	«Макси»	65 500	49 200
Екатеринбург	«Гринвич», 5-я очередь	69 000	48 750
Владивосток	«Седанка-сити»	94 000	45 000
Ижевск	«Италмас»	54 600	42 000
Стерлитамак	«Сити Молл»	54 000	38 000

Крупнейшие ТРЦ, заявленные к открытию в городах России в 2017*			
ГОРОД	НАЗВАНИЕ	GLA, М²	ДЕВЕЛОПЕР
Курск	«Европа», 2-я очередь	107 000	ГК «Промресурс»
Воронеж	«Галерея Чижова», 3-я очередь	61 700	«Галерея Чижова»
Липецк	«Ривьера»	61 000	«Фолиум»
Барнаул	«Галактика», 2-я очередь	50 000	«Мария-Ра»/ «БМЗ»
Владивосток	«Калина Молл»	46 300	«Артаяр»
Новосибирск	«Европейский»	45 000	Atrium Development
Ростов-на-Дону	«Мегамаг», 2-я очередь	40 500	Концерн «Единство»
Тольятти	«Акварель»	38 500	Immochan

ТЕНДЕНЦИИ. НОВЫЕ РЕАЛИИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ		
ПАРАМЕТР	ДО КРИЗИСА 2014	2014-2016
 <p>КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Преимущественно долларовые ставки</li> <li>&gt; Фиксированная ставка плюс % от товарооборота, прогнозируемый от проекта к проекту</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; В начале кризиса — фиксация валютного курса или установление валютного коридора, позже — преимущественный переход на рублевые ставки аренды и % от товарооборота</li> <li>&gt; Индивидуальные условия в каждом конкретном проекте для конкретного арендатора</li> <li>&gt; «Рынок арендатора»</li> </ul>
 <p>ПУЛ АРЕНДАТОРОВ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Стандартизированный «портрет» торгового центра: «классические» якоря плюс fashion-галерея</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Увеличение доли операторов развлечений и общепита в составе ТЦ</li> <li>&gt; Появление в числе арендаторов нестандартных операторов и концепций в качестве альтернативы ушедшим fashion-ритейлерам</li> </ul>
 <p>СПРОС РИТЕЙЛЕРОВ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Активная и в некоторых случаях агрессивная экспансия ритейлеров с желанием занять как можно больше площадок в стремлении увеличить долю рынка</li> <li>&gt; Большое количество «имиджевых» магазинов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Оптимизация стратегии развития: сокращение числа действующих магазинов, открытие в приоритетных и экономически целесообразных локациях</li> <li>&gt; Активная экспансия ритейлеров сегмента масс-маркет (прежде всего fashion) и дискаунтеров (прежде всего продовольственного сегмента)</li> <li>&gt; Оптимизация развиваемых форматов</li> </ul>
 <p>ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ ПОВЕДЕНИЕ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Модель активного, иногда чрезмерного потребления, с преобладанием импульсных покупок</li> <li>&gt; Регулярное обновление гардероба из новых коллекций по «полной цене»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Сокращение потребительских расходов населения и падение розничного товарооборота</li> <li>&gt; Переход к модели «рационального потребления», поиск самых выгодных ценовых предложений, снижение количества спонтанных покупок</li> <li>&gt; Рост популярности аутлетов</li> <li>&gt; Рост интернет-торговли</li> </ul>
 <p>ДЕВЕЛОПЕРЫ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Доступное банковское финансирование</li> <li>&gt; Активная строительная деятельность, большое количество заявленных «амбициозных» проектов коммерческой недвижимости, большое количество проектов в разработке</li> <li>&gt; Предпочтительно самостоятельное управление ТРЦ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Практически полное отсутствие доступного банковского кредитования и, как следствие, рост доли замороженных проектов либо отложенный выход на строительную площадку</li> <li>&gt; «Рациональное» инвестирование</li> <li>&gt; Рост числа реконцепций и редевелопмента существующих объектов</li> <li>&gt; Привлечение внешних профессиональных УК для управления ТРЦ и маркетингового продвижения</li> </ul>

Источник информации: [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/report\\_2016ru.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/report_2016ru.pdf?la=ru-RU)



Рынок недвижимости и уровень его развития характеризует степень совершенства экономики страны. В Российской Федерации наиболее активным спросом пользуется жилая недвижимость.

Рынок недвижимости – сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. За последние годы в строительной отрасли произошли значительные структурные изменения, приведшие к появлению большого количества организаций различных форм собственности, которые хотят получать заказы на строительство жилых зданий от государственных, муниципальных, частных инвесторов. Это способствовало возникновению конкуренции между строительными предприятиями и дало возможность инвесторам выбирать организации, удовлетворяющие их требования по качеству и стоимости строительства жилья.

Особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи). Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

В настоящее время наиболее развитым сектором рынка недвижимости в России и в частности в Марий Эл является рынок квартир. Жилищное строительство является важнейшей отраслью российской экономики. От развития данного сектора напрямую зависит обеспеченность населения жильем и, следовательно, улучшение его благосостояния, в целом.

Ежегодно в строительной сфере РМЭ количество строительных организаций растет, что может свидетельствовать о растущем спросе на недвижимость и расширении рынка недвижимости. Так по сравнению с 2014 годом в 2015 году количество строительных организаций увеличилось на 5%. В связи с этим и выросло число построенных квартир на 12%.

Несмотря на то, что динамика роста построенных квартир растет, покупательская способность граждан республики не растет. В этом случае строительные организации вынуждены подстраиваться под потребителей и снижать цены на квадратный метр жилья. Так, средняя стоимость м<sup>2</sup> в столице республики Йошкар-Оле в марте 2016 года составляла 42 338 рублей, тогда как в марте 2015 года – 47 390 рублей. В остальных городах республики прослеживается аналогичная ситуация. В городе Волжск цены на квадратный метр упали на 5%.

Таким образом, рынок продажи квартир в Марий Эл демонстрирует отрицательную динамику цен на жилую недвижимость.

На этом фоне, как и ранее наибольшим спросом в городе пользуются квартиры эконом-класса. Причем если однокомнатные квартиры приобретаются по большей мере за наличные средства, то двух и трехкомнатные апартаменты становятся объектами альтернативных сделок сопряженных с кредитованием.

На первичном рынке жилья можно отметить активный спрос на однокомнатные квартиры бизнес-класса используемые в качестве «входа» на рынок немногими высокооплачиваемыми специалистами в городе. Средний срок экспозиции жилья составляет в Йошкар-Оле 7,5% месяцев. Для сравнения наиболее ликвидные однокомнатные квартиры реализуются в среднем за 1 месяц. В то время как переоцененное жилье низкого качества в



среднем продается 15 месяцев. К последней категории можно отнести около 20% всего жилья экспонируемого в городе.

Рынок торговой недвижимости в Марий Эл так же демонстрирует отрицательную динамику цен – по сравнению с 2015 годом цены за 1 кв. м снизились на 4%.

На нем больше всего востребованы небольшие торговые помещения до 150 кв. м. При наиболее ликвидном расположении объекта стоимость 1 кв. м варьируется от 43 000 до 100 000 за кв. м в зависимости от удаленности помещения от пешеходных и транспортных зон.

Рынок продаж земельных участков находится в стадии развития, то есть еще не до конца сформировался. Наиболее развитым на данном рынке является покупка участков под индивидуальное строительство а также под садоводчество. Популярность набирают участки в коттеджных комплексах, где на продажу выставлены готовые дома с небольшим участком вокруг.

Таким образом, рынок реализации вновь возводимой жилой недвижимости представлен достаточно большим количеством участников, которые, в основном, являются строительными организациями и организациями-заказчиками. Из 15 организаций, осуществляющих реализацию первичной недвижимости в республике, на долю пяти крупнейших приходится около 70% рынка. Основным покупателем новой недвижимости в республике является население, на долю которого пришлось около 80% от общего объема реализованных квартир. На этапе спада цен представлен рынок коммерческой недвижимости, а подъем и развитие представлено на земельном.

Характеризуя современное состояние рынка недвижимости в республике, следует отметить, что мы сейчас находимся на границе первого этапа развития рынка, при формировании первичного рынка недвижимости, и второго этапа – этапа подхода к недвижимости как объекту инвестиционной деятельности. Если на первом этапе недвижимость приобреталась в основном для удовлетворения собственных потребностей (жилье, офисы для собственных нужд и т. д.) и выгодной ее перепродажи, то на втором этапе недвижимость рассматривается как объект вложения финансов для получения постоянного дохода, превышающего уровень депозитных ставок банков, например, от сдачи объектов недвижимости в аренду.

*Источник информации: [https://interactive-plus.ru/ru/article/79653/discussion\\_platform](https://interactive-plus.ru/ru/article/79653/discussion_platform)*

11.5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Таблица 14. Аналоги для помещений

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, имени Ю.А.Гагарина пр-кт, 13	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Чавайна б-р 33	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул.Рябинина,33 а
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_bizness_1194233835">https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_bizness_1194233835</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815">https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147">https://www.avito.ru/yoshka-g-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147</a>
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	425,1	369,0	107,0
Стоимость предложения с НДС, руб.	22 500 000,0	21 000 000	5 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup>	52 929	56 911	46 729
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия
Состояние внутренней отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Без отделки
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть

Таблица 15. Аналоги для земельных участков

Характеристики сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Ломоносова	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, д. 53А	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Прохорова, д. 39а
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешённое использование	для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами	размещение производственных помещений	размещение производственных помещений
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	740	4 600	2 000,0
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Локальное местоположение	в черте города	в черте города	в черте города
Дата получения информации	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.
Цена объекта, руб.	999 000	3 500 000	2 000 000
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/u">https://www.domofond.ru/u</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshka">https://www.avito.ru/yoshka</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshka">https://www.avito.ru/yoshka</a>

chastokzemli-na-prodazhu-yoshkar_ola-177575324	г- ola/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_729522040	г- ola/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1098933560
--	---	--

### 11.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

#### Для земельного участка

#### Условия предложения.

Динамика сделок на рынке связана с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. По всем объектам-аналогам цена предложения была уточнена по состоянию на дату оценки, поэтому введение корректировки на дату продажи не требуется.

Источник информации: Поквартальная статистика рынка недвижимости. Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>).

№	Земельный участок (категории, разрешённого использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населённых пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешённого использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,95	0,91
2	Земли населённых пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,95	0,92
3	Земли населённых пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населённого пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближённости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,94	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,82	0,93	0,87
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближённости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,81	0,94	0,87

#### Объём передаваемых прав

Источник информации: Поквартальная статистика рынка недвижимости. Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>). В данном случае корректировка не требуется.

**Местоположение.** Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта влияют на его стоимость. В данном случае корректировка не требуется.

**Общая площадь.**

Чем меньше площадь объекта, тем, дороже стоимость одного квадратного метра.

Источник информации: Поквартальная статистика рынка недвижимости. Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственн-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
• более 1 млн. человек	0,689	-0,21	$K s = (So/Sa) ^{-0,21}$
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,751	-0,22	$K s = (So/Sa) ^{-0,22}$
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,713	-0,23	$K s = (So/Sa) ^{-0,23}$
• до 50 тыс. человек	0,677	-0,24	$K s = (So/Sa) ^{-0,24}$

**Вид разрешенного использования.** Источник информации: СРК-2017 под ред. Е.Е. Яскевича.

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-адмн.	Жилые дома	Пронзв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,110	1,008	0,224	-	0,042
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,780	0,659	0,304	0,296	0,072
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,896**	0,833	0,602	0,334	0,202	0,082
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,832	0,674	0,262	0,186	0,089
5	Москва	Собств.	1,000	0,970**	0,834	0,508	0,346	0,149	0,062
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	-	0,386	0,178	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,812**	0,762	0,680	0,392	0,298	0,065
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,869**	0,765	0,666	0,110	-	0,098
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,802**	0,834	0,459	0,192	-	0,083
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,834	0,522	0,408	0,186	0,072
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

**Наличие коммуникаций.**

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Источник информации: Поквартальная статистика рынка недвижимости. Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnikh-uchastkov>)

№	Земельные участки населённых пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,13	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,07	1,12	1,09
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,11	1,18	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,09	1,16	1,12

**Для помещений**

**Назначение объекта.** По назначению помещений объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. На основе вышеизложенного корректировка по данному параметру не применялась.

**Условия продажи и финансирования.** Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

**Дата предложения.** Дата оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости – 16.06.2017 г. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

**Обременения прав.** Объекты-аналоги свободны от обременений. Согласно допущениям, приведенным в Задании на оценку, оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав. Корректировка не требуется.

**Передаваемые права.** По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

**Разница между ценой предложения и стоимостью продажи (возможный торг).**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».



Источник информации: Поквартальная статистика рынка недвижимости. Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnikh-uchastkov>)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,95	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,81	0,90	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,88	0,82
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,83	0,92	0,87
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	0,93

**Местоположение.** Данный фактор является наиболее важным для объектов недвижимости, поскольку напрямую влияет на доходность бизнеса, размещаемого в помещениях. В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/971-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,80	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,93	0,81
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,01	0,91
<b>Б. Аренды:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,81	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,93	0,83
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,01	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,01	0,93

### Площадь.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/970-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 16. Коэффициент торможения

зависимости цены от общей площади выявило коэффициенты торможения.

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,788
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,19	0,649

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K<sub>s</sub>– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

#### Состояние отделки.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/985-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Таблица 17.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	<b>0,89</b>
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			<b>1,00</b>
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	<b>1,07</b>
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	<b>1,15</b>
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,12	<b>1,09</b>

### Этаж расположения.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/976-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	<b>А. При продаже объектов</b>			
	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,85	<b>0,79</b>
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	<b>0,87</b>
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,92	<b>0,89</b>
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	<b>0,85</b>
	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	<b>0,83</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	<b>0,9</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	<b>1,02</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	<b>0,94</b>
	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	<b>0,85</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	<b>0,9</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	<b>0,86</b>
	<b>Б. При аренде объектов:</b>		0,00	
	<b>Торговых помещений:</b>		0,00	
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,88	<b>0,81</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	<b>0,91</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	<b>0,87</b>
	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	<b>0,85</b>
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	<b>1,04</b>
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,01	<b>0,96</b>
	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	<b>0,86</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,96	<b>0,91</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	<b>0,87</b>

**Наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены сходными инженерными системами и коммуникациями. Все коммуникации в рабочем состоянии. Корректировка не вводилась.

### 11.7. Ликвидность объекта оценки

Срок экспозиции объекта оценки был определен согласно данным Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/967-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2017-goda>)

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.

Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.

Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Таблица 18. Сроки продажи

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	Производственные здания и помещения	8	17	12
2	Складские здания и помещения отапливаемые	6	11	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	13	9
5	Быстровозводимые здания и помещения	4	7	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	7	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	11	8
8	Нефтебазы	12	24	17,5
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	14	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	9
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	17	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	8	23	15
	Объекты общественного назначения			
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	8	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	14	9
15	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	12	8
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	9	6
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
20	Базы отдыха, санатории	7	18	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	7	14	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6
	Вспомогательные здания			
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения	по срокам зданий основного назначения		

\* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества

\*\* - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества

Оценщик считает, что Объект оценки может быть реализован на рынке по стоимости, определенной в Отчете об оценке в течение 4-11 месяцев, возможный временной период оформления сделки купли-продажи составляет 2 месяца.

### 11.8. Выводы по результатам анализа

1. Оцениваемый объект – нежилые помещения, относятся к рыночному сегменту торговой недвижимости. Рассматриваемый сегмент рынка является достаточно развитым. Основными факторами, влияющими на цены торговых помещений, являются: местоположение, площадь объекта, физическое состояние, этаж расположения, наличие отдельного входа.

Основными факторами, влияющим на спрос и предложение на рынке в текущих рыночных условиях являются: кризисное состояние экономики, нестабильность валютных курсов, высокая стоимость заемных средств.



## 12. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

**Затратный подход** к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

**Сравнительный подход** к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

**Доходный подход** к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами (ст. 14).

Таблица 19. Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков <b>Определение стоимости прав аренды:</b> Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
2	Метод выделения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		стоимости воспроизводства улучшений <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности.	
3	Метод распределения	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
5	Метод остатка	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
6	Метод предполагаемого использования	<b>Определение стоимости:</b> Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. <b>Определение стоимости прав аренды:</b> С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

**Выводы:**

В настоящем отчете при определении рыночной стоимости земельного участка применяем метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

**12.1. Сравнительный подход к оценке земельного участка**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1.1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

1.2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

1.3. корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

1.4. определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

1.5. экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

1. наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

2. наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

3. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценка земельного участка на основе подхода сравнения продаж является наиболее распространенным и предпочтительным методом в случае наличия сопоставимых продаж. Для

использования этого подхода собирают, анализируют, сравнивают и корректируют данные по продажам аналогичных участков земли.

Для проведения расчетов нами был проанализирован массив предложений продажи земельных участков в виде открытой оферты.

Из массива предложений были выбраны следующие аналоги.

*Таблица 20. Объекты-аналоги для Объекта оценки*

Характеристики сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Ломоносова	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Крылова, д. 53Б	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Прохорова, д. 39а
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешённое использование	административное (для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами)	торговое и сервисное	административное (под мойку, сервис, здание итд.)
Площадь земельного участка, м2	740	5 900	2 000,0
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Торг	Возможен	Возможен	Возможен
Локальное местоположение	в черте города	в черте города	в черте города
Дата получения информации	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.	июнь 2016 г.
Цена объекта, руб.	999 000	7 000 000	2 000 000
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yoshkar_ola-177575324">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yoshkar_ola-177575324</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot._promnaznacheniya_863387604">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot._promnaznacheniya_863387604</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1098933560">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1098933560</a>

### **Выбор единицы сравнения**

Различные сегменты рынка используют различные единицы сравнения, типичные для данного конкретного сегмента. Для рынка земельных участков единицей сравнения используется цена 1 кв.м. Поэтому в данном отчете для корректировки единицы сравнения для объектов - аналогов в качестве единицы сравнения выбрана цена 1 кв.м.

### **Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости.**

При корректировке цен объектов сравнения все поправки производятся от объекта сравнения к оцениваемому объекту, то есть оценщик как бы «меняет» характеристики аналогов на характеристики оцениваемого объекта и пересчитывает, как при этом меняется стоимость имущества.

Поправки не вносятся, если характеристики объектов–аналогов идентичны характеристикам оцениваемого объекта или не влияют существенно на стоимость объекта.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 ФСО №7:



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

Элемент сравнения №7 (физические характеристики) при оценке земельных участков включает сравнение формы, рельефа, площади (масштаба), а также наличия улучшений и коммуникаций).

Элемент сравнения №8 (экономические характеристики) при оценке земельных участков практически не используется, так земельные участки, как правило, не имеют отличий, относимых к данному элементу сравнения. Чаще всего данный элемент сравнения может быть применен только в отношении единых объектов недвижимости.

К данному элементу сравнения можно отнести разницу в виде цены: при оценке рыночной стоимости (по определению являющейся наиболее вероятной ценой сделки) необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов необходимо учесть разницу цен предложения и цен сделки. Как правило, это отличие корректируется поправкой на торг (уторгование).

Порядок внесения корректировок не регламентируется.

**Объем передаваемых прав.** Источник информации: Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфера, 2016 г. Ко всем аналогам применяется корректировка в размере 14%.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

**Поправка на торг.**

Динамика сделок на рынке связана с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. По всем объектам-аналогам цена предложения была уточнена по состоянию на дату оценки, поэтому введение корректировки на дату продажи не требуется.

Источник информации: Поквартальная статистика рынка недвижимости. Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>). Величина корректировки составит 9%.

№	Земельный участок (категории, разрешённого использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населённых пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешённого использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,95	0,91
2	Земли населённых пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,95	0,92
3	Земли населённых пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населённого пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближённости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,94	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,82	0,93	0,87
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближённости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,81	0,94	0,87

**Условия передачи прав и финансирования.** Поправка не вносится, поскольку аналоги по этим характеристикам идентичны оцениваемому земельному участку.

**Рыночные условия.** Поправка не вносится, поскольку аналоги по этим характеристикам идентичны оцениваемому земельному участку.

**Экономические характеристики.** Поправка не применялась, так как объект сравнения и объекты-аналоги по экономическим характеристикам идентичны.

**Назначение (категория земель).** Поправка учитывает зависимость цены объекта от типа разрешенного использования участка (категории земель). Наибольшей стоимостью обладают земли, отведенные под ИЖС, торговлю, земли промышленного назначения пользуются большим спросом вследствие высокой инвестиционной привлекательности. Земли сельскохозяйственного назначения в районах, прилегающих к большим мегаполисам, рассматриваются большинством инвесторов только с точки зрения потенциального перевода в другую категорию. Разрешенное использование аналогов и объекта оценки идентично, поэтому

корректировка по данному фактору не проводилась (величина корректировки по данному фактору по всем объектам-аналогам равна 0,0%).

**Местоположение.** Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта влияют на его стоимость. В данном случае корректировка не требуется.

**Масштаб**

Чем меньше площадь объекта, тем, дороже стоимость одного квадратного метра.

Источник информации: Поквартальная статистика рынка недвижимости. Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnikh-uchastkov>

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b* S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
• более 1 млн. человек	0,689	-0,21	$K s = (S_o/S_a)^{-0,21}$
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,751	-0,22	$K s = (S_o/S_a)^{-0,22}$
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,713	-0,23	$K s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
• до 50 тыс. человек	0,677	-0,24	$K s = (S_o/S_a)^{-0,24}$

**Разрешенное использование**

Источник информации: СРК-2017 под ред. Е.Е. Яскевича.

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Прозв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,110	1,008	0,224	-	0,042
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,780	0,659	0,304	0,296	0,072
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,896**	0,833	0,602	0,334	0,202	0,082
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,832	0,674	0,262	0,186	0,089
5	Москва	Собств.	1,000	0,970**	0,834	0,508	0,346	0,149	0,062
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	-	0,386	0,178	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,812**	0,762	0,680	0,392	0,298	0,065
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,869**	0,765	0,666	0,110	-	0,098
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,802**	0,834	0,459	0,192	-	0,083
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,834	0,522	0,408	0,186	0,072
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

**Наличие коммуникаций.**

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Источник информации: Поквартальная статистика рынка недвижимости. Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>)

№	Земельные участки населённых пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,13	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,07	1,12	1,09
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,11	1,18	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,09	1,16	1,12

Таблица 21. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Характеристики сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Земельный участок под объектом оценки
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	все центральные коммуникации
8. Корректировки на наличие (отсутствие) инженерного благоустройства, %	40,00%	40,00%	40,00%	

**Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.**

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 5440 кв.м.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект оценки
1	2	3	4	6
Площадь земельного участка, кв.м.	740	5 900	2 000	5 440
Цена предложения, руб.	999 000	7 000 000	2 000 000	
Цена предложения, руб./кв.м	1 350	1 186	1 000	
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
1. Корректировка на вид права, %	-14,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	1 161	1 020	860	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Величина корректировки на финансовые условия, %	0,00%	0,00%	0,00%	
1. Корректировка на вид права, %	1 161	1 020	860	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
3. Величина корректировки на условия продажи, %	-9,00%	-9,00%	-9,00%	
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	1 057	928	783	
4. Величина корректировки на динамику сделок, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	1 057	928	783	
Локальное местоположение	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
5. Величина корректировки на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	1 057	928	783	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	740	5 900	2 000	5 440
6. Величина корректировки на площадь земельного участка	-17,00%	0,00%	-8,00%	
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	877	928	720	
Разрешённое использование	административное (для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами)	торговое и сервисное	административное (под мойку, сервис, здание итд.)	торговое и сервисное (для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней)
7. Корректировки на вид разрешенного использования, %	18,62%	0,00%	18,62%	
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	1 040	928	854	
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	все центральные коммуникации
8. Корректировки на наличие (отсутствие) инженерного благоустройства, %	40,00%	40,00%	40,00%	



# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Скорректированная стоимость, руб./ м2	1 456	1 299	1 196	
Количество внесенных поправок	5	3	5	

*Таблица 23. Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 3 353,9 кв.м.*

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект оценки
1	2	3	4	6
Площадь земельного участка, кв.м.	740	5 900	2 000	4 655
Цена предложения, руб.	999 000	7 000 000	2 000 000	
Цена предложения, руб./кв.м	1 350	1 186	1 000	
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
1. Корректировка на вид права, %	-14,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./ м <sup>2</sup>	1 161	1 020	860	
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Величина корректировки на финансовые условия, %	0,00%	0,00%	0,00%	
1. Корректировка на вид права, %	1 161	1 020	860	
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
3. Величина корректировки на условия продажи, %	-9,00%	-9,00%	-9,00%	
Скорректированная стоимость, руб./ м2	1 057	928	783	
4. Величина корректировки на динамику сделок, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./ м2	1 057	928	783	
Локальное местоположение	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
5. Величина корректировки на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./ м2	1 057	928	783	
Площадь земельного участка, м2	740	5 900	2 000	4 655
6. Величина корректировки на площадь земельного участка	-10,00%	9,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./ м2	951	1 012	783	
Разрешённое использование	административное (для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами)	торговое и сервисное	административное (под мойку, сервис, здание итд.)	торговое и сервисное (для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней)
7. Корректировки на вид разрешенного использования, %	18,62%	0,00%	18,62%	
Скорректированная стоимость, руб./ м2	1 128	1 012	929	
Доступные инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	все центральные коммуникации
8. Корректировки на наличие (отсутствие) инженерного благоустройства, %	40,00%	40,00%	40,00%	

Скорректированная стоимость, руб./ м2	1 579	1 417	1 301	
Количество внесенных поправок	5	4	4	

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где  $\sigma$  – стандартное отклонение;

$x_i$  –  $i$ -ый элемент выборки;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое выборки;

$n$  – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результат анализа выборки скорректированных величин представлен ниже

Таблица 24. Анализ выборки

Результаты анализа выборки скорректированных цен					
№ п/п	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	1 456,00	1 317,00	106,90	8,12%	33,00%
Объект-аналог №2	1 299,00				
Объект-аналог №3	1 196,00				

Результаты анализа выборки скорректированных цен					
№ п/п	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	1 579,00	1 432,33	114,01	7,96%	33,00%
Объект-аналог №2	1 417,00				
Объект-аналог №3	1 301,00				

Как видно из приведенной выше таблицы, коэффициент вариации для данной выборки скорректированных цен не превышает нормативное значение.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных цен объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности нормального распределения.

Для скорректированных цен объектов-аналогов проведена математическая обработка исходной информации путем расчета доверительного интервала.

$$\bar{X} - t_{\alpha, n-1} \cdot \frac{\hat{\sigma}}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + t_{\alpha, n-1} \cdot \frac{\hat{\sigma}}{\sqrt{n}},$$

где

$n$  – объем выборки;

$t_{\alpha, n-1}$  – критическое значение t-статистики (распределение Стьюдента) с уровнем значимости  $\alpha$  (в нашем случае уровень значимости принят 0,05, что соответствует доверительной вероятности 0,95), числом степеней свободы  $n-1$ .

$\bar{X}$  – выборочная средняя;

$\hat{\sigma}$  – выборочное среднеквадратическое отклонение, рассчитанное как корень квадратный

из выборочной дисперсии ( $\hat{\sigma}^2 = \frac{1}{n-1} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2$ ).

Таблица 25. Определение доверительного интервала

Наименование	Полученные значения		
Объем выборки (n)	3		
Критическое значение	5,84		
Выборочная средняя	1 317,00		
Выборочное среднеквадратическое отклонение	130,93		
Доверительный интервал	875,54		1 758,46
Наименование	Полученные значения		
Объем выборки (n)	3		
Критическое значение	5,84		
Выборочная средняя	1 432,33		
Выборочное среднеквадратическое отклонение	139,63		
Доверительный интервал	961,54		1 903,12

Скорректированные значения единицы сравнения всех объектов-аналогов по объекту оценки, принятых в согласовании, попадают в доверительный интервал.

Величина стоимости 1 кв.м. объекта оценки была определена как средняя взвешенная скорректированная величина стоимости объектов-аналогов с удельными весами, определенными в зависимости от количества внесённых корректировок. Удельный вес каждого аналога был определен по формуле:

$$d_i = \frac{\sum k_i - k_i}{\sum k_i} \cdot \frac{1}{n-1}$$

где:

$d_i$  – удельный вес  $i$ -го аналога;

$k_i$  – количество корректировок, внесенных в  $i$ -ый аналог;

$\Sigma k_i$  – сумма внесенных корректировок по всем аналогам;

$n$  – количество аналогов.

Таблица 26. Расчет стоимости земельного участка

Наименование	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Количество корректировок внесенных в $i$ -ый аналог ( $k_i$ )	5	3	5
Сумма внесенных корректировок по всем аналогам ( $\Sigma k_i$ )	13		
Количество аналогов ( $n$ )	3		
Текущая эффективная цена объекта оценки, руб.	1456,00	1299,00	1196,00
Удельный вес $i$ -го аналога ( $d_i$ )	0,3077	0,3846	0,3077
Удельное значение объекта оценки, руб.	448	500	368
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.</b>	<b>1 316</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.</b>	<b>7 159 040</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.</b>	<b>6 066 983</b>		
Наименование	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Количество корректировок внесенных в $i$ -ый аналог ( $k_i$ )	5	4	4
Сумма внесенных корректировок по всем аналогам ( $\Sigma k_i$ )	13		
Количество аналогов ( $n$ )	3		
Текущая эффективная цена объекта оценки, руб.	1579,00	1417,00	1301,00
Удельный вес $i$ -го аналога ( $d_i$ )	0,3077	0,3462	0,3462
Удельное значение объекта оценки, руб.	486	491	450
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.</b>	<b>1 427</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС), руб.</b>	<b>6 642 685</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.</b>	<b>5 629 394</b>		

### 13. Расчет рыночной стоимости помещений

#### 13.1. Обоснование выбора используемого подхода.

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;

оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;

оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до

достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;

оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);

оценка величины накопленного износа;

оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;

оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Применение затратного подхода в текущих экономических и правовых условиях не представляется возможным без использования достаточно широкого спектра различного рода допущений и предположений, совокупность которых противоречит ключевым принципам оценки изложенных в ФСО.

В частности:

объект оценки является встроено-пристроенным нежилым помещением, не представляется

возможным корректно определить долю строительных затрат, приходящихся на данные помещения из общего объема затрат на строительство здания.

затратный подход основывается на гипотетическом равновесии рынка, который в реальности отсутствует;

отсутствует развитый рынок земельных участков, реальные сделки осуществляются в неравновесных рыночных условиях;

отсутствует определённость в величине оптимальной прибыли девелопера, поскольку рентабельность проекта зависит от целой группы нерыночных факторов;

отсутствует возможность корректного определения суммы прямых и косвенных издержек строительства, поскольку допустимые источники информации не отвечают принципам достоверности, так как, как правило, выражают частное мнение (суждение).

**Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости «Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1».**

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;



в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) 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.

**Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе Оценщик счел возможным применить методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости применительно к торговым помещениям.**

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) 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;

д) 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;

е) 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;

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

Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества для торговых помещений.

### 13.2. Затратный подход

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов.

Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений.

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), содержащиеся в издании КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика», включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004.

Расчёт затрат замещения/воспроизводства зданий и сооружений с использованием «Справочника Оценщика» осуществлён по формуле:

$$C_{стр.} = C_{баз} \times N \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times ПП \times НДС$$

где:

$C_{стр.}$  – затраты на замещение объекта недвижимости;

$C_{баз}$  – базовый удельный показатель стоимости строительства в расчёте на единицу измерения (1 кв. м или 1 куб. м) здания/сооружения для условий строительства в Московской области, определённый на основе укрупнённых показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»;

$N$  – количество единиц сравнения (площадь, объём оцениваемого объекта и т.п.);

$K1$  – коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях,

конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем

оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по

использованию справочника;

К2 – коэффициент пересчёта стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.01.2016 г.

К3 - регионально-климатический коэффициент, учтен в К2;

К4 – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности  $K4 = 1,00$ ;

К5 – корректирующий коэффициент на стесненные условия;

ПП – прибыль предпринимателя.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания (Сбаз) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных справочниках:

- Промышленные здания, складские здания и сооружения, сооружения городской инфраструктуры.

Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика» - М.: ООО «КО- ИНВЕСТ®» 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.).

Используя имеющуюся информацию о технических параметрах зданий объектов-аналогов, Оценщик провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимых для использования

определенного справочника КО-ИНВЕСТ®.

Для зданий Оценщик использовал в расчетах следующие параметры:

тип здания;

высота этажа;

строительный объем;

общая площадь;

количество этажей;

материал стен;

дата (год) постройки.

Подбор объекта-аналога в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ® (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце «Источник информации») производился следующим образом:

- проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце

«Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сбора для Московской обл., руб.».

В расчетных таблицах в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ®), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

После внесения вышеописанных поправок справочная стоимость сравнительной единицы корректируется на величину прибыли предпринимателя.

#### **Определение величины прибыли предпринимателя**

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Прибыль предпринимателя определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 259 с.:

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	13,8% 28,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	14,4% 29,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	15,5% 32,8%

Для расчета принято среднее значение расширенного интервала равного 24,1%.

#### **Расчет совокупного износа**

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$C_{ост} = ПСЗ * (1 - S)$$

где:

$C_{ост}$  – остаточная стоимость объекта с учетом износа;

ПСЗ – полная стоимость замещения объекта оценки;

S - величина совокупного износа, в долях.

В теории оценки принято выделять три вида износа:

- физический износ;
- функциональное (моральное) устаревание;
- внешнее устаревание



Физический износ, функциональное и внешнее устаревание дают совокупный износ объекта S:

$$S = 1 - (1-F)*(1-V)*(1-E)$$

где: F, V, E - величины физического износа, функционального и внешнего устаревания.

#### **Физический износ (F)**

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни;
- метод эффективного возраста

При проведении оценки недвижимости важное место занимает определение степени совокупного износа объекта оценки. Определение износа необходимо для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости.

Износ здания обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между затратами на замещение/воспроизводство и рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Физический износ определен методом определяется методом укрупненных оценок технического состояния.

Таблица 27.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Величина физического износа в рамках приведенных диапазонов принимается в зависимости от технического состояния объекта оценки.

#### **Функциональное устаревание**

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Обычно устаревание вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер помещений, стиль, качество коммуникаций, отделки, и т.д.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым. Функциональное устаревание проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка.

По вышеупомянутым причинам функциональное устаревание также в расчетах не учитывалось.

**Внешнее устаревание**

Внешнее устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, финансовых или законодательных условий, действием факторов экономической, политической и экологической среды, в которой находится объект. Проведенным исследованием признаков внешнего устаревания объектов оценки не обнаружено.

Совокупный износ определялся по формуле:

$$S = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})$$

**Региональный коэффициент.** Справочные данные Сборника «КО-Инвест, приведены для Республики Марий-Эл.

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ		
	каменных и бетона	монолит- ного железо- бетона	сборного железо- бетона	конструк- ционной стали	стальных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благоус- тройство прилега- ющей терри- тории (озеле- нение)	плодо- водство и лесо- водство (заклад- ка и уход)	культур- техни- ческие работы
	Класс конструктивных систем									
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	0,891	0,990	0,941	0,996	0,894	1,080	0,908	0,826	0,783	0,783
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,991	1,064	0,962	1,072	1,009	1,097	0,995	0,943	1,053	1,053
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,208	1,297	1,172	1,307	1,230	1,337	1,213	1,149	1,284	1,284
Архангельская область (южное Поляр. круга)	0,969	1,047	0,977	0,994	0,971	1,138	0,991	0,947	0,827	0,827
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,179	1,274	1,189	1,209	1,182	1,385	1,206	1,153	1,006	1,006
Вологодская область	0,789	0,875	0,789	0,892	0,795	0,849	0,784	0,752	0,667	0,667
Мурманская область *	1,299	1,309	1,232	1,171	1,184	1,318	1,289	1,206	1,226	1,226
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	0,947	0,993	0,945	1,049	0,958	0,997	1,044	0,984	0,938	0,938
Ленинградская область	0,966	0,989	0,940	1,012	0,975	1,000	1,040	0,994	0,970	0,970
Новгородская область	0,851	0,983	0,825	0,961	0,876	0,896	0,859	0,801	0,707	0,707
Псковская область	0,754	0,855	0,716	0,890	0,758	0,824	0,710	0,648	0,561	0,561
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,738	0,803	0,727	0,851	0,756	0,743	0,713	0,651	0,588	0,588
Владимирская область	0,733	0,839	0,790	0,874	0,823	0,887	0,777	0,698	0,580	0,580
Ивановская область	0,775	0,868	0,820	0,921	0,847	0,889	0,841	0,751	0,658	0,658
Калужская область	0,734	0,836	0,792	0,907	0,788	0,840	0,799	0,680	0,613	0,613
Костромская область	0,693	0,763	0,703	0,812	0,714	0,730	0,678	0,621	0,498	0,498
г. Москва	1,146	1,096	1,183	1,162	1,142	1,193	1,235	1,237	1,164	1,164
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,802	0,840	0,798	0,894	0,882	0,810	0,826	0,738	0,639	0,639
Рязанская область	0,716	0,849	0,714	0,858	0,744	0,761	0,739	0,638	0,539	0,539
Смоленская область	0,788	0,801	0,786	0,857	0,759	0,777	0,758	0,675	0,586	0,586
Тверская область	0,825	0,875	0,818	0,909	0,835	0,843	0,865	0,814	0,763	0,763
Тульская область	0,782	0,891	0,793	0,900	0,806	0,847	0,821	0,738	0,644	0,644
Ярославская область	0,829	0,862	0,797	0,902	0,806	0,850	0,803	0,716	0,585	0,585
<b>Волго-Вятский район</b>										
Республика Марий Эл	0,716	0,815	0,722	0,850	0,743	0,784	0,726	0,627	0,518	0,518
Республика Татарстан	0,746	0,810	0,734	0,863	0,780	0,813	0,789	0,697	0,589	0,589
Чувашская Республика	0,841	0,809	0,836	0,898	0,814	0,851	0,792	0,770	0,579	0,579
Кировская область	0,839	0,907	0,829	0,890	0,832	0,870	0,839	0,784	0,636	0,636
Нижегородская область	0,671	0,764	0,671	0,855	0,734	0,753	0,659	0,613	0,462	0,462
<b>Центрально-Черноземный район</b>										
Белгородская область	0,704	0,849	0,757	0,798	0,754	0,816	0,735	0,647	0,535	0,535
Воронежская область	0,789	0,828	0,816	0,894	0,810	0,833	0,815	0,718	0,633	0,633
Курская область	0,802	0,842	0,820	0,875	0,818	0,868	0,786	0,746	0,635	0,635
Липецкая область	0,670	0,750	0,714	0,851	0,742	0,780	0,691	0,608	0,552	0,552
Тамбовская область	0,699	0,808	0,752	0,833	0,739	0,792	0,713	0,618	0,481	0,481

**Расчет остаточной стоимости улучшений**

Остаточная стоимость улучшений равна затратам на замещение за вычетом накопленного совокупного износа.

Таблица 28.

Наименование здания	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1
Материал покрытия	асфальтобетон
КС	КС-8
Площадь	5440
Год постройки	н/д
Сборник	Сооружения городской инфраструктуры, 2016 г.
Код аналога	ruИЗ.01.003.0021
КС	КС-8
Справочный показатель	1295
Корректировка на изменение цен	0,716
Прочие корректировки	1
Корректировка на объем/площадь	1
Прибыль предпринимателя	1,241
Стоимость строительства объекта оценки	6 259 699
Поправка на физическое состояние	0,85
Стоимость объекта оценки с учетом износа (без НДС)	5 320 744
Стоимость объекта оценки с учетом износа (с НДС)	6 278 478

### 13.3. Сравнительный подход

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах купли-продажи с объектами, подобными объекту оценки по набору ценообразующих факторов. При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в

основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

**Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

Передаваемые права
Условия финансирования
Дата предложения
Уторгование
Тип помещения
Местоположение объекта
Площадь объекта
Состояние внутренней отделки
Этаж расположения
Наличие отдельного входа

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади.

**Выбор объектов-аналогов**

Для оценки объектов методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Йошкар-Ола. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В основе выбора Аналогов лежали выводы о НЭИ Объекта.

Для оценки методом сравнения продаж, оценщиками были проанализированы региональные рынок продаж коммерческой недвижимости. В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в июне 2017 г.

Нами собраны сведения о ценах продажи объектов недвижимости, сопоставимых с Объектами по типу недвижимости, местоположению в городе, состоянию и масштабу. С целью сбора и уточнения информации и для повышения уровня ее достоверности мы проинтервьюировали продавцов.

Таблица 29. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, имени Ю.А.Гагарина пр-кт, 13	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Чавайна б-р 33	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул.Рябинина,33 а
Источник		<a href="https://www.avito.ru/y">https://www.avito.ru/y</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/y">https://www.avito.ru/y</a>



информации		oshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_biznes_1194233835	yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815	oshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	2425,9 / 2237,7/944,3/ 94,1	425,1	369,0	107,0
Стоимость предложения с НДС, руб.		22 500 000,0	21 000 000	5 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup>		52 929	56 911	46 729
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия
Состояние внутренней отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой / С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой / Простая внутренняя отделка/ Без отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Без отделки
Этаж расположения	1 этаж, 2 этаж / 1 этаж/ Подвал, 1 этаж, 2 этаж, технический этаж/ Технический этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть

Поскольку ни один из выбранных объектов – аналогов не может полностью соответствовать объекту оценки, в цены продаж объектов – аналогов был внесен ряд корректировок.

В зарубежной и отечественной оценочной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

1. Переданные права собственности на недвижимость.
2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости.
3. Условия продажи (частота сделки).
4. Динамика сделок на рынке (дата продажи).
5. Местоположение.
6. Физические характеристики.
7. Экономические характеристики.

8. Отклонения от целевого использования.

9. Наличие движимого имущества.

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

Процентные поправки вносятся всегда первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи. Затем вносятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из представленных объектов-аналогов.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета. Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

**Корректировка на назначение объекта.** По назначению помещений объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. На основе вышеизложенного корректировка по данному параметру не применялась.

**Корректировка на передаваемые права.** По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

**Корректировка на условия продажи и финансирования.** Все объекты-аналоги выставлены на продажу по типичным рыночным условиям (т.е. продавцы и покупатели не ограничены в сроках продажи, необходимостью продажи объекта конкретному покупателю, финансирование сделки будет осуществляться по стандартной рыночной схеме и пр.). Объект оценки в случае реализации будет продаваться на аналогичных условиях. Поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

**Корректировка на дата предложения.** Дата оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости – 16.06.2017 г. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

**Корректировка на уторговывание.**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Источник информации: Поквартальная статистика рынка недвижимости. Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnikh-uchastkov>)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,95	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,81	0,90	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,88	0,82
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,83	0,92	0,87
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	0,93

**Корректировка на местоположение.** Данный фактор является наиболее важным для объектов недвижимости, поскольку напрямую влияет на доходность бизнеса, размещаемого в помещениях. В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/971-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,80	0,75
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,93	0,81
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,01	0,91
<b>Б. Аренды:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,81	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,93	0,83
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,01	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,01	0,93

### Корректировка на площадь.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистики рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/970-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 30. Коэффициент торможения

зависимости цены от общей площади выявило коэффициенты торможения.

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,788
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,19	0,649

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K<sub>s</sub>– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

#### Корректировка на состояние отделки.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/985-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Таблица 31.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,12	1,09

### Корректировка на этаж расположения.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/976-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Таблица 32.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	<b>А. При продаже объектов</b>			
	<b>Торговых помещений:</b>			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,85	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,92	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	0,85
	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,9
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,9
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
	<b>Б. При аренде объектов:</b>		0,00	
	<b>Торговых помещений:</b>		0,00	
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,88	0,81
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,01	0,96
	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,96	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87

**Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены сходными инженерными системами и коммуникациями. Все коммуникации в рабочем состоянии. Корректировка не вводилась.

### Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа определяется на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 158



Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,92

Окончательный расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;
3. Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение;

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 33%. Полученное значение не более 19% для каждого из объектов оценки говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величин (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + D)}{1/(|S_1| + D) + 1/(|S_2| + D) + \dots + 1/(|S_n| + D)}$$

где Sn – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов (A) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где, C<sub>1</sub>; C<sub>2</sub>; C<sub>m</sub> - стоимость сопоставимых объектов,

K<sub>1</sub>; K<sub>2</sub>; K<sub>n</sub> - весовой коэффициент аналогов.

Окончательный расчет стоимости помещений с применением сравнительного подхода, метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 33. Таблица корректировки цен для помещения площадью 2425,9 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, имени Ю.А.Гагарина пр-кт, 13	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Чавайна б-р 33	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул.Рябинина,33 а
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_biznes_1194233835">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_biznes_1194233835</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147</a>
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	2425,9	425,1	369,0	107,0
Стоимость предложения с НДС, руб.		22 500 000,0	21 000 000	5 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м		52 929	56 911	46 729
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м		44 855	48 230	39 601
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия
Состояние внутренней отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Без отделки
Этаж расположения	1 этаж, 2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Внесение корректировок</b>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Условия финансирования		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,95	0,95	0,95
Тип помещения		1,000	1,000	1,000
Локальное местоположение		1,00	1,00	1,33
Площадь объекта		0,76	0,74	0,61
Состояние внутренней отделки		1,00	1,00	1,20
Этаж расположения		0,89	0,89	0,89

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Итоговая коэффициентная поправка		<b>0,6426</b>	<b>0,6257</b>	<b>0,8758</b>
Скорректированная стоимость после внесения поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		28 824	30 178	34 683
Коэффициент вариации ряда		9,73%		
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3701	0,3672	0,2627
Взвешенное значение стоимости за м <sup>2</sup> , руб.	30 860			
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	74 863 274			

Таблица 34. Таблица корректировки цен для помещения площадью 2237,7 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, имени Ю.А.Гагарина пр-кт, 13	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Чавайна б-р 33	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул.Рябинина,33 а
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_biznes_1194233835">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_biznes_1194233835</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147</a>
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	2237,7	425,1	369,0	107,0
Стоимость предложения с НДС, руб.		22 500 000,0	21 000 000	5 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup>		52 929	56 911	46 729
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м <sup>2</sup>		44 855	48 230	39 601
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия
Состояние внутренней отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Без отделки
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

<i>Внесение корректировок</i>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Условия финансирования		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,95	0,95	0,95
Тип помещения		1,000	1,000	1,000
Локальное местоположение		1,00	1,00	1,33
Площадь объекта		0,77	0,75	0,61
Состояние внутренней отделки		1,00	1,00	1,27
Этаж расположения		1,00	1,00	1,00
Наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Итоговая коэффициентная поправка		<b>0,7315</b>	<b>0,7125</b>	<b>1,0415</b>
Скорректированная стоимость после внесения поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		32 811	34 364	41 244
Коэффициент вариации ряда		12,43%		
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3775	0,3744	0,2481
Взвешенное значение стоимости за м <sup>2</sup> , руб.	35 485			
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	79 404 785			

Таблица 35. Таблица корректировки цен для помещения площадью 944,3 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, имени Ю.А.Гагарина пр-кт, 13	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Чавайна б-р 33	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул.Рябинина,33 а
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_biznes_1194233835">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_biznes_1194233835</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147</a>
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	944,3	425,1	369,0	107,0
Стоимость предложения с НДС, руб.		22 500 000,0	21 000 000	5 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup>		52 929	56 911	46 729
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м		44 855	48 230	39 601

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия
Состояние внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Без отделки
Этаж расположения	Подвал, 1 этаж, 2 этаж, технический этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Внесение корректировок</b>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Условия финансирования		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,93	0,93	0,93
Тип помещения		1,000	1,000	1,000
Локальное местоположение		1,00	1,00	1,33
Площадь объекта		0,88	0,86	0,71
Состояние внутренней отделки		0,90	0,90	1,12
Этаж расположения		0,83	0,83	0,83
Наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Итоговая коэффициентная поправка		<b>0,6113</b>	<b>0,5975</b>	<b>0,8686</b>
Скорректированная стоимость после внесения поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		27 420	28 817	34 397
Коэффициент вариации ряда		12,22%		
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3622	0,3594	0,2784
Взвешенное значение стоимости за м <sup>2</sup> , руб.	29 864			



# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Стоимость объекта без учета НДС, руб.	28 200 575		
---------------------------------------	------------	--	--

*Таблица 36. Таблица корректировки цен для помещения площадью 94,1 кв.м.*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, имени Ю.А.Гагарина пр-кт, 13	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Чавайна б-р 33	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул.Рябинына,33 а
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_biznes_1194233835">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_425_m_arendnyy_biznes_1194233835</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_369_m_1125844815</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147</a>
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	94,1	425,1	369,0	107,0
Стоимость предложения с НДС, руб.		22 500 000,0	21 000 000	5 000 000
Стоимость предложения с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup>		52 929	56 911	46 729
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м <sup>2</sup>		44 855	48 230	39 601
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования	Типичные условия финансирования
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия
Состояние внутренней отделки	Без внутренней отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Без внутренней отделки
Этаж расположения	Технический этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Есть
<b>Внесение корректировок</b>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Условия финансирования		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,95	0,95	0,95
Тип помещения		1,000	1,000	1,000
Локальное местоположение		1,00	1,00	1,25
Площадь объекта		1,17	1,17	1,07

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Состояние внутренней отделки		0,76	0,76	1,00
Этаж расположения		0,85	0,85	0,85
Наличие отдельного входа		0,80	0,80	0,80
Итоговая коэффициентная поправка		<b>0,5744</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,9193</b>
Скорректированная стоимость после внесения поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		25 765	27 703	36 405
Коэффициент вариации ряда		18,89%		
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3322	0,3322	0,3356
Взвешенное значение стоимости за м <sup>2</sup> , руб.	29 980			
Стоимость объекта без учета НДС, руб.	2 821 118			

### 13.4. Доходный подход

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

прогнозирование будущих денежных потоков;

приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается на основании выражения:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где: NOI – чистый операционный доход;  $K$  – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;

расчет коэффициента капитализации;

капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Учитывая, тот факт, что оцениваемое помещение не требует значительных дополнительных капиталовложений для осуществления его эксплуатации, его текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию и предполагает в

ближайшем будущем стабильный доход, Оценщиком было принято решение о расчете стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации.

Определение возможного потока дохода от объекта оценки

Оценщик рассчитал рыночно обоснованную ставку аренды для оцениваемого помещения по объектам-аналогам, предлагаемым в аренду на рынке, и наиболее сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам. Для этого была отобрана репрезентативная выборка, к ценам предложений объектов аналогов вносились корректировки для сглаживания существенных различий между объектом оценки и каждым из отобранных аналогов.

Выбор объектов-аналогов

В результате исследования рынка было отобрано 3 предложения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной величины ставки аренды для объекта оценки. «Принтскрины» объявлений объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

*Таблица 37. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул Фестивальная, д. 56	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Петрова ул, 4В	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул Первомайская, 101
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_152_m_1184195956">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_152_m_1184195956</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_133_m_742267582">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_133_m_742267582</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_109.5_m_800345697">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_109.5_m_800345697</a>
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	2425,9 / 2237,7 / 944,3 / 94,1	152	133	109,5
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м <sup>2</sup> /год		6 316	6 000	8 767
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	1-ая линия
Состояние внутренней отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой / С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой / Простая внутренняя отделка / Без отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Этаж расположения	1 этаж, 2 этаж / 1 этаж / Подвал, 1	1 этаж	1 этаж	1 этаж

	этаж, 2 этаж, технический этаж/ Технический этаж			
Наличие отдельного входа	Да/да/да/нет	да	да	да
Эксплуатационные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

*Источник: данные Интернет-сайтов, представленных в таблице*

### **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы измерения была выбрана удельная ставка аренды за 1 кв.м общей площади помещения в год, так как именно данная единица сравнения наиболее часто применяется на рынке аренды коммерческой недвижимости. Выделение из ставки аренды условно-постоянных (далее – операционных) расходов в рамках определения наиболее вероятной ставки аренды для объекта оценки не производилось (учет данного параметра произведен далее при итоговом расчете рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом).

### **Внесение корректировок**

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета. Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

**Корректировка на назначение объекта.** По назначению объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. На основе вышеизложенного корректировка по данному параметру не применялась.

**Корректировка на передаваемые права.** По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права аренды – корректировка не требуется.

**Корректировка на условия финансирования.** В публикуемой информации о возможности аренды объектов-аналогов отсутствуют сведения, характеризующие особые условия финансирования. Оценщик исходит из предположения о том, что условия для всех сделок одинаковы. Оценщик не располагает информацией о нетипичных для рынка отношениях между арендодателем и арендатором. Ввиду вышеизложенного, корректировка по рассматриваемому параметру не проводилась.

**Корректировка на дату предложения.** Дата оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости – 16.06.2017 г. Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов аналогична дате оценки. Корректировка не требуется.

### **Корректировка на уторговывание.**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Источник информации: Поквартальная статистика рынка недвижимости. Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov>)



№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,95	<b>0,94</b>
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	<b>0,94</b>
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	<b>0,92</b>
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергоёмкости, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,95	<b>0,91</b>
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,81	0,90	<b>0,85</b>
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,88	<b>0,82</b>
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергоёмкости, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,83	0,92	<b>0,87</b>
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,95	0,97	<b>0,96</b>
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,94	0,98	<b>0,96</b>
10	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	<b>0,94</b>
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергоёмкости, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	<b>0,93</b>

**Корректировка на местоположение.** Данный фактор является наиболее важным для объектов недвижимости, поскольку напрямую влияет на доходность бизнеса, размещаемого в помещениях. В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/971-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,80	<b>0,75</b>
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,93	<b>0,81</b>
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	1,01	<b>0,91</b>
<b>Б. Аренды:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,81	<b>0,77</b>
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,93	<b>0,83</b>
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,01	<b>0,93</b>
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,01	<b>0,93</b>

### Корректировка на площадь.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/970-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 38. Коэффициент торможения

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,788
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,19	0,649

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a) n$$

K<sub>s</sub>– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

#### **Корректировка на состояние отделки.**

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/985-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Таблица 39.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,12	1,09

### Корректировка на этаж расположения.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/976-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2017-goda>)

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Таблица 40.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	<b>А. При продаже объектов</b>			
	<b>Торговых помещений:</b>			
1.				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,85	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,92	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,90	0,85
2.	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	0,9
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
3.	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	0,9
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,93	0,86
	<b>Б. При аренде объектов:</b>		0,00	
	<b>Торговых помещений:</b>		0,00	
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,88	0,81
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
2.	<b>Офисных и других общественных помещений:</b>			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,91	0,85
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,01	0,96
3.	<b>Складских и производственных помещений:</b>			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,96	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87

**Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены сходными инженерными системами и коммуникациями. Все коммуникации в рабочем состоянии. Корректировка не вводилась.

**Корректировка на наличие эксплуатационных (коммунальных) платежей.** В данном случае объекты аналоги полностью сопоставимы по данному фактору с объектом оценки, корректировка не требуется.

Какие-либо другие существенные отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта не выявлены.

Окончательный расчет ставки аренды объекта оценки с использованием метода сравнения продаж производился согласно последовательности, описанной в разделе «Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода».

Окончательный расчет ставки аренды с применением метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 41. Определение ставки аренды в рамках доходного подхода помещения площадью 2425,9 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул Фестивальная, д. 56	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Петрова ул, 4В	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул Первомайская, 101
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_152_m_1184195956">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_152_m_1184195956</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_133_m_742267582">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_133_m_742267582</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_109.5_m_800345697">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_109.5_m_800345697</a>
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	2425,9	152	133	109,5
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м <sup>2</sup> /год		6 316	6 000	8 767
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	1-ая линия
Состояние внутренней отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Этаж расположения	1 этаж, 2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Эксплуатационные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
<i>Внесение корректировок</i>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,970	0,970	0,970
Тип помещения		1,00	1,00	1,00
Локальное местоположение		1,23	1,23	1,00
Площадь объекта		0,64	0,63	0,61
Состояние внутренней отделки		1,00	1,07	1,07
Этаж расположения		0,91	0,91	0,91
Наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Итоговая		<b>0,6949</b>	<b>0,7319</b>	<b>0,5761</b>

коэффициентная поправка				
Скорректированная стоимость объекта после введения коэффициентных поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		4 389	4 391	5 051
Эксплуатационные расходы (абсолютная поправка), руб. /м <sup>2</sup>		0	0	0
Скорректированная стоимость после внесения абсолютных поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		4 389	4 391	5 051
Коэффициент вариации ряда	8,30%			
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3429	0,3301	0,3269
Взвешенное значение за м <sup>2</sup> без учета НДС (включая ОР), руб.	4 606			

Таблица 42. Определение ставки аренды в рамках доходного подхода помещения площадью 2237,7 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Фестивальная, д. 56	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Петрова ул, 4В	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 101
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_152_m_1184195956">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_152_m_1184195956</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_133_m_742267582">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_133_m_742267582</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_109.5_m_800345697">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_109.5_m_800345697</a>
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	2237,7	152	133	109,5
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м <sup>2</sup> /год		6 316	6 000	8 767
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	1-ая линия
Состояние внутренней отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Эксплуатационные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
<i>Внесение корректировок</i>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,970	0,970	0,970
Тип помещения		1,00	1,00	1,00
Локальное местоположение		1,23	1,23	1,00
Площадь объекта		0,65	0,64	0,62
Состояние внутренней отделки		1,00	1,07	1,07
Этаж расположения		1,00	1,00	1,00
Наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Итоговая коэффициентная поправка		<b>0,7755</b>	<b>0,8170</b>	<b>0,6435</b>
Скорректированная стоимость объекта после введения коэффициентных поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		4 898	4 902	5 642
Эксплуатационные расходы (абсолютная поправка), руб. /м <sup>2</sup>		0	0	0
Скорректированная стоимость после внесения абсолютных поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		4 898	4 902	5 642
Коэффициент вариации ряда	8,40%			
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3440	0,3298	0,3262
Взвешенное значение за м <sup>2</sup> без учета НДС (включая ОР), руб.	5 142			

*Таблица 43. Определение ставки аренды в рамках доходного подхода помещения площадью 944,3 кв.м.*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Фестивальная, д. 56	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Петрова ул, 4В	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 101
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_152_m_1184195956">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_152_m_1184195956</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_133_m_742267582">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_133_m_742267582</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_109.5_m_800345697">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo_e_pomeschenie_109.5_m_800345697</a>
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	944,3	152	133	109,5



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Стоимость предложения без учета НДС, руб./м <sup>2</sup> /год		6 316	6 000	8 767
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	1-ая линия
Состояние внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Этаж расположения	Подвал, 1 этаж, 2 этаж, технический этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Эксплуатационные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
<i>Внесение корректировок</i>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,950	0,950	0,950
Тип помещения		1,00	1,00	1,00
Локальное местоположение		1,23	1,23	1,00
Площадь объекта		0,75	0,73	0,71
Состояние внутренней отделки		0,93	1,00	1,00
Этаж расположения		0,85	0,85	0,85
Наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00
Итоговая коэффициентная поправка		<b>0,6928</b>	<b>0,7251</b>	<b>0,5733</b>
Скорректированная стоимость объекта после введения коэффициентных поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		4 376	4 351	5 026
Эксплуатационные расходы (абсолютная поправка), руб. /м <sup>2</sup>		0	0	0
Скорректированная стоимость после внесения абсолютных поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		4 376	4 351	5 026
Коэффициент вариации ряда	8,32%			
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3289	0,3372	0,3339

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Взвешенное значение за м <sup>2</sup> без учета НДС (включая ОР), руб.	4 585		
--	-------	--	--

*Таблица 44. Определение ставки аренды в рамках доходного подхода помещения площадью 94,1 кв.м.*

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Фестивальная, д. 56	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Петрова ул, 4В	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 101
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_152_m_1184_195956">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_152_m_1184_195956</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_133_m_742267582">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_133_m_742267582</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_109.5_m_80_0345697">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_109.5_m_80_0345697</a>
Площадь помещения, м <sup>2</sup>	94,1	152	133	109,5
Стоимость предложения без учета НДС, руб./м <sup>2</sup> /год		6 316	6 000	8 767
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Дата оферты/оценки	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Транспортная доступность	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Тип помещений	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Локальное местоположение	1-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	1-ая линия
Состояние внутренней отделки	Без отделки	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Этаж расположения	Технический этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Есть
Эксплуатационные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
<i>Внесение корректировок</i>				
Назначение объекта		1	1	1
Передаваемые права		1	1	1
Дата предложения		1	1	1
Уторгование		0,970	0,970	0,970
Тип помещения		1,00	1,00	1,00
Локальное местоположение		1,23	1,23	1,00
Площадь объекта		1,08	1,06	1,02
Состояние внутренней отделки		0,76	0,84	0,84
Этаж расположения		0,87	0,87	0,87
Наличие отдельного входа		0,79	0,79	0,79
Итоговая коэффициентная поправка		<b>0,6731</b>	<b>0,7301</b>	<b>0,5712</b>
Скорректированная стоимость объекта после введения коэффициентных поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>		4 251	4 381	5 008
Эксплуатационные расходы (абсолютная поправка), руб./м <sup>2</sup>		0	0	0
Скорректированная стоимость после внесения		4 251	4 381	5 008

абсолютных поправок (без НДС), руб./м <sup>2</sup>				
Коэффициент вариации ряда		9,00%		
Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,3213	0,3363	0,3423
Взвешенное значение за м <sup>2</sup> без учета НДС (включая ОР), руб.	4 553			

Источник: расчеты Оценщика

### Определение площадей, потенциально сдаваемых в аренду

Арендопригодная площадь принята Оценщиком в размере 100%, т.к. предполагается что оцениваемые помещения будут сдаваться в аренду целиком. Подобная ситуация является характерной для помещений рассматриваемого формата.

### Расчет потенциального валового дохода

Данный расчет выполняется по следующей формуле:

$$PGI = P \times S, \text{ где}$$

PGI - потенциальный валовой доход в период;

P - ставка арендной платы за 1 кв. м площади, потенциально сдаваемой в аренду;

S - количество кв. м потенциально сдаваемых в аренду.

### Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения и потерь от недосбора арендной платы.

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. В московской практике расчетов за аренду помещений преобладает система авансовых платежей, что исключает риск недополучения арендной платы. Следовательно, поправка на потери при сборе платежей определена в размере 0%.

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт.

Таблица 45. Величина недозагрузки

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,82	0,95	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,82	0,93	0,87
3	Складские помещения и здания	0,82	0,98	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,75	0,91	0,82

В рамках данного отчета значение величины недозагрузки был принято Оценщиком на уровне минимального значения, а именно в размере 5,0%.

### Оценка чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется как действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

### Определение величины операционных расходов

Операционные расходы подразделяются на переменные (или эксплуатационные, зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. Рассчитанная выше ставка аренды не включает в себя эксплуатационные расходы. В контексте данного Отчета под операционными расходами понимается сумма условно-постоянных расходов. К условно-постоянным расходам относятся расходы, связанные с владением имуществом:

Налоги;

Земельные платежи;

Страховые отчисления;

Взнос в фонд возмещения на отложенный ремонт.

В определенную арендную ставку включены операционные расходы, поэтому необходимо выделить их из действительного валового дохода, для получения чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника.

В рамках настоящего Отчета величина операционных расходов для объекта оценки принята на основании информации, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости, Офисно-торговые объекты, Л.А. Лейфер, 2016 г.

Таблица 46. Величина операционных расходов

Класс объекта	Среднее	Доверительный интервал	
		17,1%	18,8%
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%

В рамках данного отчета значение величины недозагрузки было принято Оценщиком на уровне минимального значения, а именно в размере 17,1%

### Определение величины коэффициента капитализации

В качестве источника информации использовались данные Поквартальной статистика рынка недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2017-goda>).

Величина коэффициента капитализации определяется как минимальное значение интервала и составит 11%.

Таблица 47. Величина коэффициента капитализации

	Типы объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
				0,13
01.04.2017	Торговые помещения и здания на участках	0,08	0,11	0,13
	Офисные и другие общественные помещения и здания на участках	0,09	0,11	0,13
	Складские помещения и здания на участках	0,11	0,15	0,18
	Производственные помещения и здания на участках	0,12	0,18	0,22

*Таблица 48. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом*

Показатель	Значение			
	Помещение №1	Помещение №2	Помещение №3	Помещение №4
Средневзвешенная ставка аренды за 1 м <sup>2</sup> без НДС, руб./год	4 606	5 142	4 585	4 553
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2425,9	2237,7	944,3	94
Арендопригодная площадь, м <sup>2</sup>	2425,9	2237,7	944,3	94
Потенциальный валовой доход, руб.	11 173 695	11 506 253	4 329 616	427 982
Потери при сборе арендной платы, руб.	0	0	0	0
Рыночная недозагрузка площадей, %	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Эффективный валовой доход, руб./год	10 615 010	10 930 940	4 113 135	406 583
Операционные расходы без учета НДС, % от ПВД	17,10%	17,10%	17,10%	17,10%
Операционные расходы без учета НДС, руб./год	1 910 702	1 967 569	740 364	73 185
Чистый операционный доход, руб./год	8 704 308	8 963 371	3 372 771	333 398
Ставка капитализации	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.	79 130 073	81 485 191	30 661 555	3 030 891

*Источник: расчеты Оценщика*

### **13.5. Согласование результатов оценки рыночной стоимости**

Рыночная стоимость объектов недвижимости определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным и сравнительным подходами.

Целью анализа и согласования результатов, полученных с помощью использованных подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них (с учетом цели и назначения оценки), и тем самым, получение итоговой стоимости.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах Отчета была проведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным и доходным подходами.

### 13.5.1. Определение диапазона рыночной стоимости

В статье "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости"<sup>5</sup>(авторы Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»; Лебединский В.И.к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет») представлена статистика о возможных уровнях существенности расчета стоимости типичных объектов недвижимости (здания, помещения, земельные участки). Из нее следует, что первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка:

Таблица 49. Диапазоны, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

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

Влияние качества информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше. Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

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

где:  $i$  - итоговый интервал стоимости;

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

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

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:

<sup>5</sup> <http://nocenka.ru/novosti/prakticheskie-rekomendacii-po-oprede/>



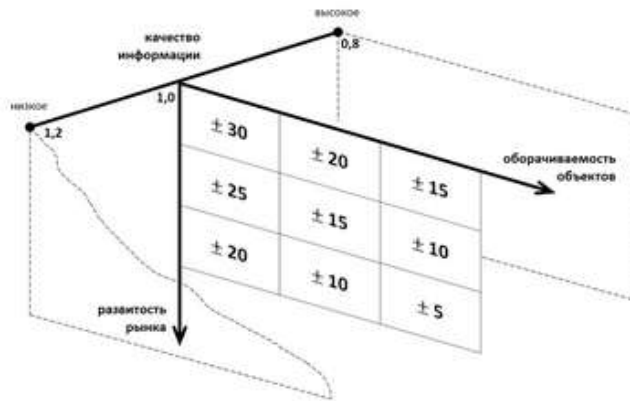


Рисунок 2. 3D-матрица интервалов стоимости

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \tag{1}$$

где:  $d_{\%}$  – диапазон стоимости, %;  
 $d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;  
 $k$  – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \tag{2}$$

где:  $C_{\min(\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;  
 $C$  – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;  
 $d_{\%}$  – диапазон стоимости, %.

Качество информации, на которую при расчетах опирался оценщик, может быть охарактеризовано как "среднее" ввиду того, при расчете, качественные характеристики сопоставимых объектов не соответствуют на 100%. Объект оценки расположен в региональном центре. С учетом данных таблицы и рисунка, приведенных выше имеем:

ширина интервала:  $\pm 15\% * 1 = \pm 15\%$ ;

### 13.5.2. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости.

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости объекта недвижимости, мы провели итоговое согласование значений, полученных на основе применения разных подходов.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством информации, имеющейся по каждому методу.

Результаты оценки преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов при расчете стоимости объектов оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 50. Расчет весовых коэффициентов

Критерий	Подходы/баллы	
	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	5
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	5	5
Общее количество баллов	20	20
	40	
Итоговые весовые коэффициенты	0,5	0,5
<b>Итоговые весовые коэффициенты с учетом округления</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,0%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Согласование результатов оценки требуется, т.к. применялось два подхода: сравнительный и доходный. Поскольку интервалы рыночной стоимости полученной разными подходами имеют пересечение, то полученная стоимость объекта оценки справедлива и присвоенные веса для каждого подхода могут быть использованы для определения итоговой стоимости.

Таблица 51. Итоговая величина рыночной стоимости

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-15%	15%
Сравнительный	50%	74 863 274	63 633 783	86 092 765
Доходный	50%	79 130 073	67 260 562	90 999 584
<b>Итоговая величина стоимости, руб.</b>		<b>76 996 674</b>		
Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-15%	15%
Сравнительный	50%	79 404 785	67 494 067	91 315 503
Доходный	50%	81 485 191	69 262 412	93 707 970
<b>Итоговая величина стоимости, руб.</b>		<b>80 444 989</b>		
Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-15%	15%
Сравнительный	50%	28 200 575	66 478 375	89 941 331
Доходный	50%	30 661 555	69 262 412	93 707 970
<b>Итоговая величина стоимости, руб.</b>		<b>29 431 066</b>		
Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится	

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

			рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-15%	15%
Сравнительный	50%	2 821 118	2 397 950	3 244 286
Доходный	50%	3 030 891	2 576 257	3 485 525
<b>Итоговая величина стоимости, руб.</b>	<b>2 926 005</b>			
Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-15%	15%
Затратный	100%	5 320 744	4 522 632	6 118 856
<b>Итоговая величина стоимости, руб.</b>	<b>5 320 744</b>			
Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-15%	15%
Сравнительный	100%	6 066 983	5 156 936	6 977 030
<b>Итоговая величина стоимости, руб.</b>	<b>6 066 983</b>			
Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Результат оценки, руб.	Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
			нижняя граница интервала	верхняя граница интервала
Ширина диапазона			-15%	15%
Сравнительный	100%	5 629 394	4 784 985	6 473 803
<b>Итоговая величина стоимости, руб.</b>	<b>5 629 394</b>			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом разумного округления составляет на дату оценки **206 815 855 руб. без учета НДС.**

**14. Итоговое заключение о рыночной стоимости**

*Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, земельный участок с расположенными на нем зданиями по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений, допущений и округлений, без учета НДС, составляет:*

**206 815 855 (Двести шесть миллионов восемьсот пятнадцать тысяч восемьсот пятьдесят пять) рублей**

**В том числе:**

№, п/п	Наименование объектов оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без учета НДС	Сумма НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с учетом НДС
1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2; номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	12:05:07010 08:1601	2425,9	76 996 674,00	13 859 401,32	90 856 075,32
2	Помещение нежилое, этаж 1, номера на поэтажном плане поз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа	12:05:07010 08:1606	2237,7	80 444 989,00	14 480 098,02	94 925 087,02
3	Помещение нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале; 49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже	12:05:07010 08:2954	944,3	29 431 066,00	5 297 591,88	34 728 657,88
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж; номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	12:05:07010 08:1599	94,1	2 926 005,00	526 680,90	3 452 685,90
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв. м, инв.№9415:20002:1, лит. 1	12:05:07010 08:1935	5440	5 320 744,00	957 733,92	6 278 477,92

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246)	12:05:0703002:246	5440	6 066 983,00	1 092 056,94	7 159 039,94
7	Права аренды части (3353,9 кв. м.) земельного участка общей площадью 4655,00 кв. м (кадастровый номер 12:05:0703002:78)	12:05:0703002:78	3353,9	5 629 394,00	1 013 290,92	6 642 684,92
	Итого			206 815 855,00	37 226 853,90	244 042 708,90

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Российскими стандартами оценки (РСО).

Оценщик



Коноплева В.В.

19 июня 2017 г.

## 15. Список используемой литературы

### Нормативные акты.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
6. Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
7. Международные стандарты оценки (МСО).

### Книги и периодические издания.

1. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
2. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
3. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
5. Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений, Санкт-Петербург, 1997г.
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
7. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
8. Е.Е. Яскевич “Сборник рыночных корректировок ”- ООО “Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки”, 2016
9. Поквартальная статистика Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт», 2017 г.
10. Справочник оценщика Л.А. Лейфера, 2016 г.

Материалы сети Интернет



**16.Перечень документов Оценщика**

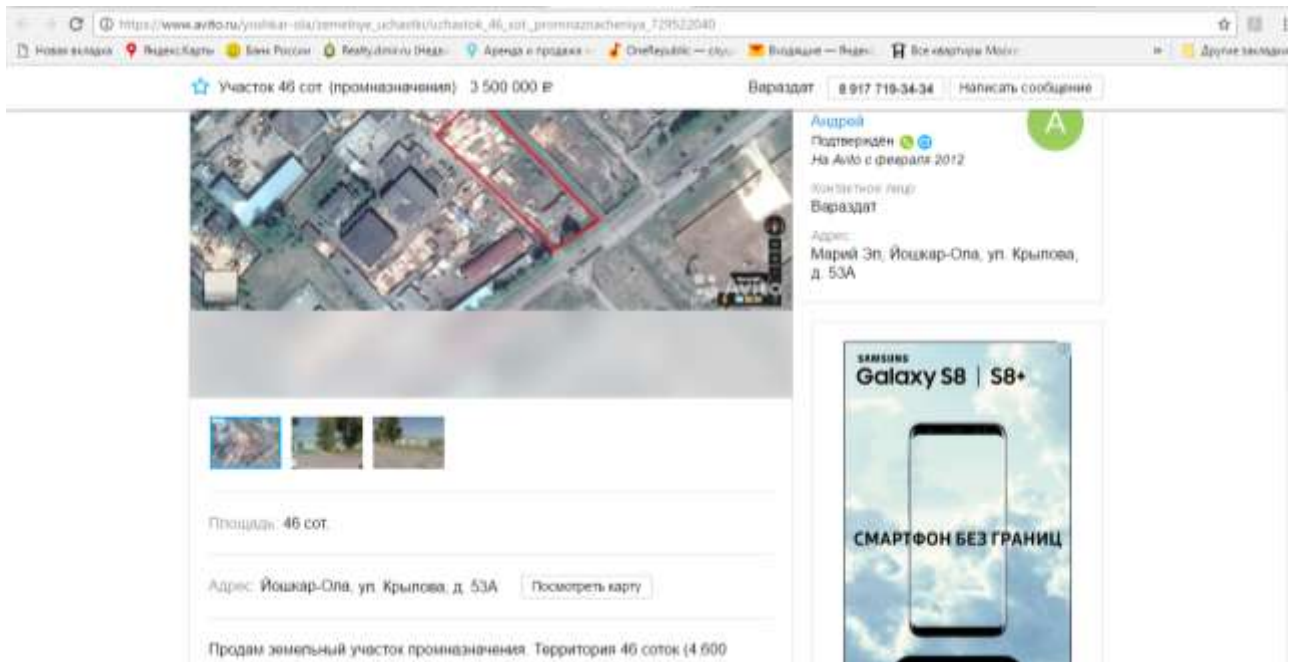
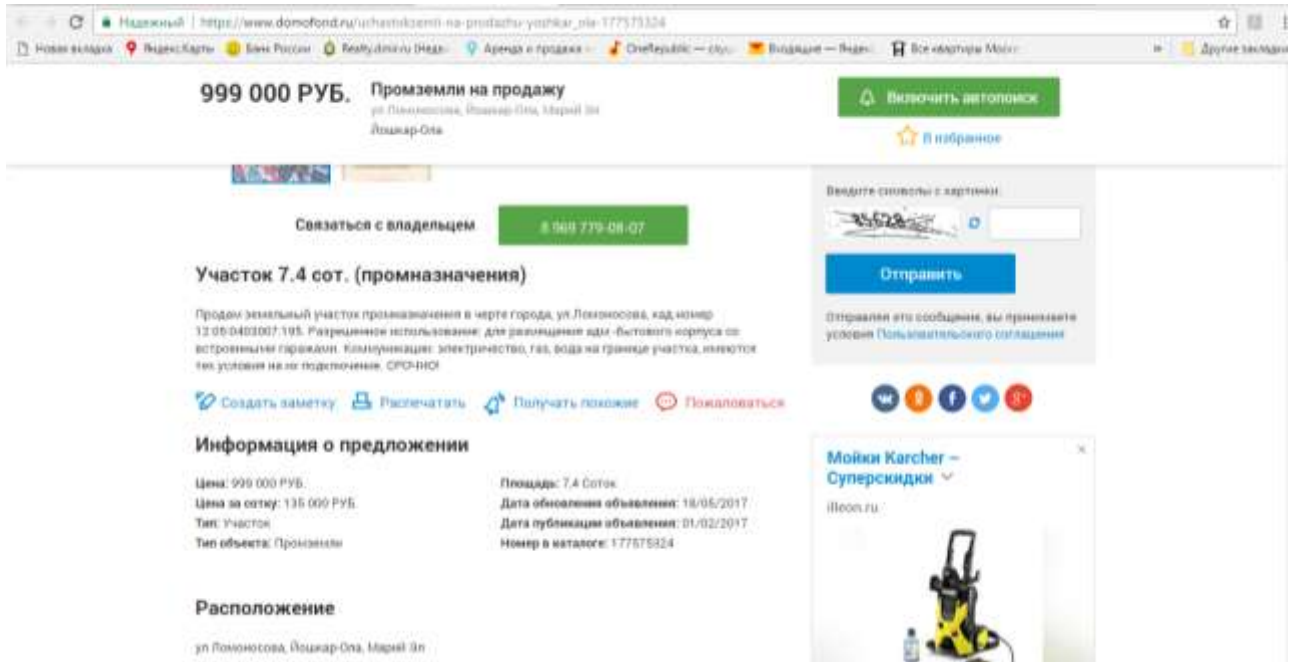
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Количество листов</b>
1	Копии документов организации Оценщика	3
2	Копия документов РОО	1
3	Копии документов Коноплевой В.В.	4

## **Приложение 1**

### **Аналоги**

Земельный участок

Аналог №1



Аналог №2

Надежный | <https://www.domofond.ru/uchastki/zemli-na-prodazhu-yoshkar-ola-177575324>

Новая вкладка | Яндекс.Карты | Банк России | BeMyAgent.ru (Неде... | Аренда и продажа... | OneRepublic — слу... | Владыки — Янде... | Все квартиры Моск...

**999 000 РУБ.** Промземли на продажу  
ул. Ломоносова, Йошкар-Ола, Марий Эл  
Йошкар-Ола

Выключить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем 8 969 779-08-07

Введите ссылки с картинками

Отправить

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Пожаловаться

**Участок 7.4 сот. (промназначения)**

Продан земельный участок промназначения в черте города, ул. Ломоносова, кад. номер 12:05:0403007:105. Разрешенное использование: для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами. Коммуникации: электричество, газ, вода на границе участка, имеются все условия на их подключение. СРО-НСИ

**Информация о предложении**

Цена: 999 000 РУБ.	Площадь: 7.4 соток
Цена за сотку: 135 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 18/05/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 01/02/2017
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 177575324

**Расположение**  
ул. Ломоносова, Йошкар-Ола, Марий Эл

Мойки Karcher – Суперсидрот

Шооп.ру:

Надежный | [https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_59\\_sot\\_promnaznacheniya\\_863387604](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_promnaznacheniya_863387604)

Новая вкладка | Яндекс.Карты | Банк России | BeMyAgent.ru (Неде... | Аренда и продажа... | OneRepublic — слу... | Владыки — Янде... | Все квартиры Моск...

Участок 59 сот. (промназначения) 7 000 000 Р

Владимир 8 937 117-77-77 | Написать сообщение

8 937 117-77-77

Написать сообщение: Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец: Владимир | Подтвержден | На Avito с октября 2012

Адрес: Марий Эл, Йошкар-Ола, ул Крылова, 536

Avito

СТИЖКАПРО.RU

Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 20-sot plot (20 сот.) with a price of 2,000,000 RUB. The plot is located in Yozhkar-Ola, on Prokhorova Street 39a. The listing includes details about the plot's area, address, and features like asphalt paving, water, gas, and electricity. The seller is identified as Vitaliy (Виталий) from the Business-Market (Бизнес-Маркет) platform, which is verified and has a rating of 4.8. The listing was posted on May 26, 2017.

Участок 20 сот. (промназначения) - 2 000 000 ₽  
№ 1050933560, размещено 26 мая в 21:43 ☎ 308 (+3)

Площадь: 20 сот.

Адрес: Йошкар-Ола, улица Прохорова 39а [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок (асфальтированная площадка), 20 соток в черте города ул. Прохорова 39А, земля промназначения: под мойку, сервис, здание итд.  
Коммуникации: вода, газ, электричество, канализация рядом  
цена 2 000 000 руб.

8 964 863-10-96

Написать [Напишите, чтобы перейти в профиль](#)

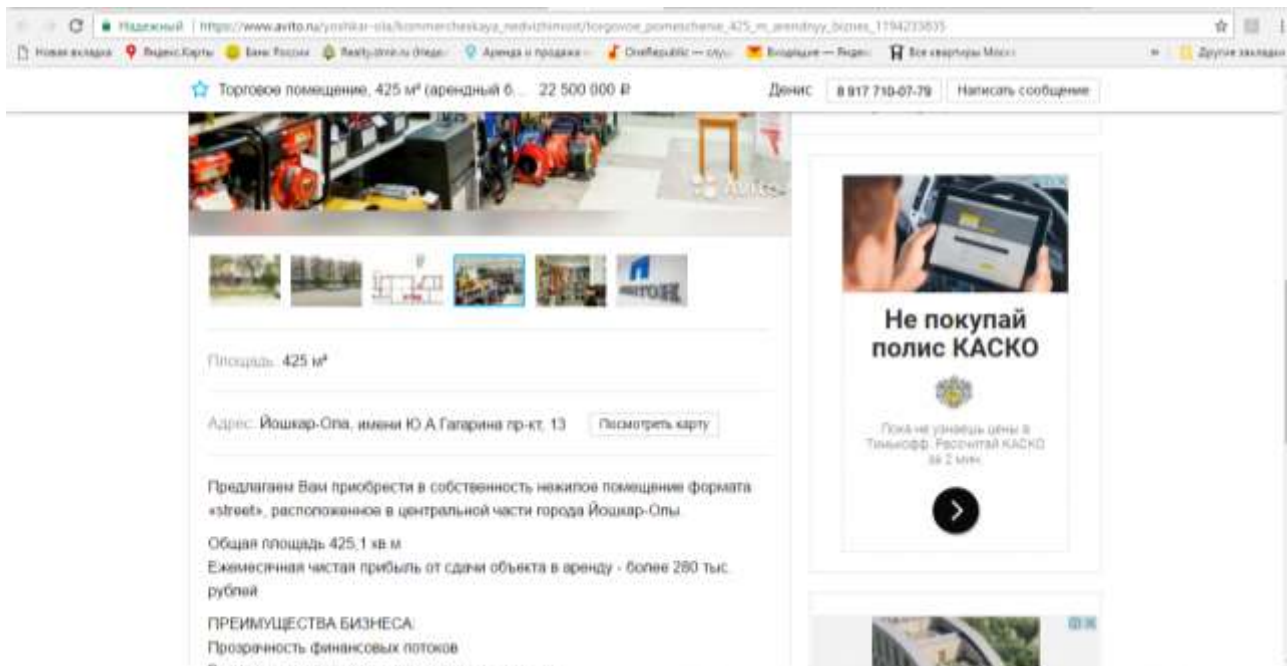
Агентство  
**Бизнес-Маркет**  
Подтвержден   
На Avito с мая 2017

Венчурное агентство  
**Виталий**

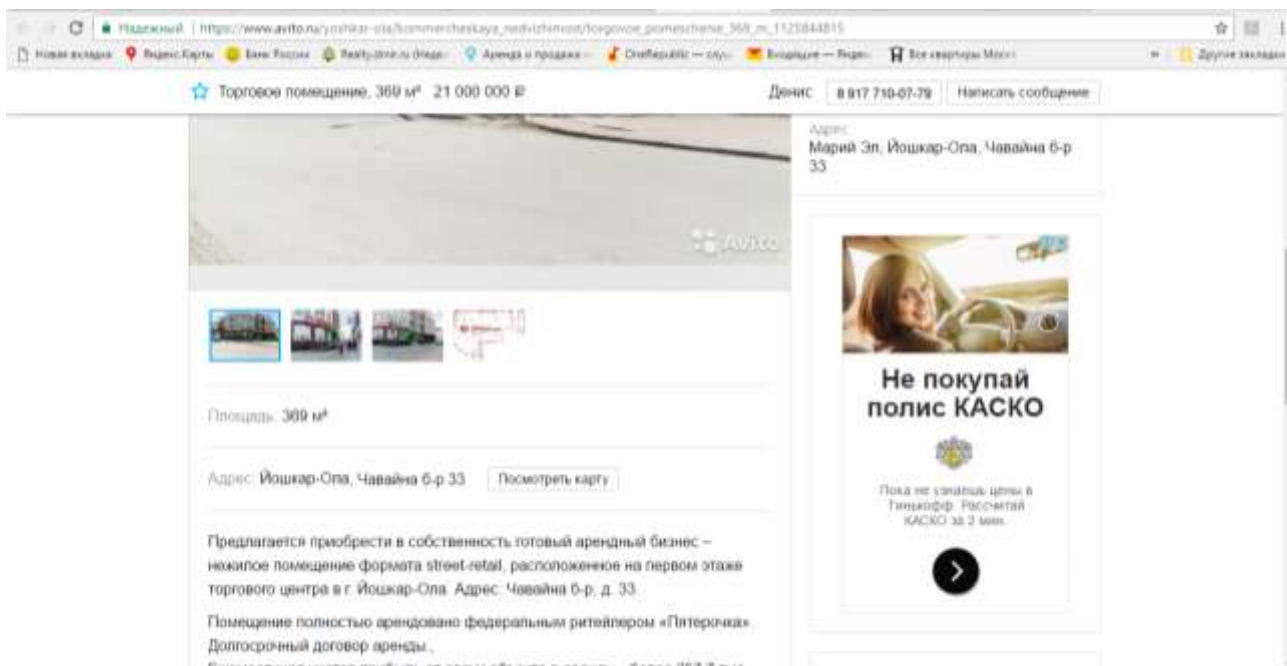
Адрес:  
Марий Эл, Йошкар-Ола, улица Прохорова 39а

Сравнительный подход

Аналог №1

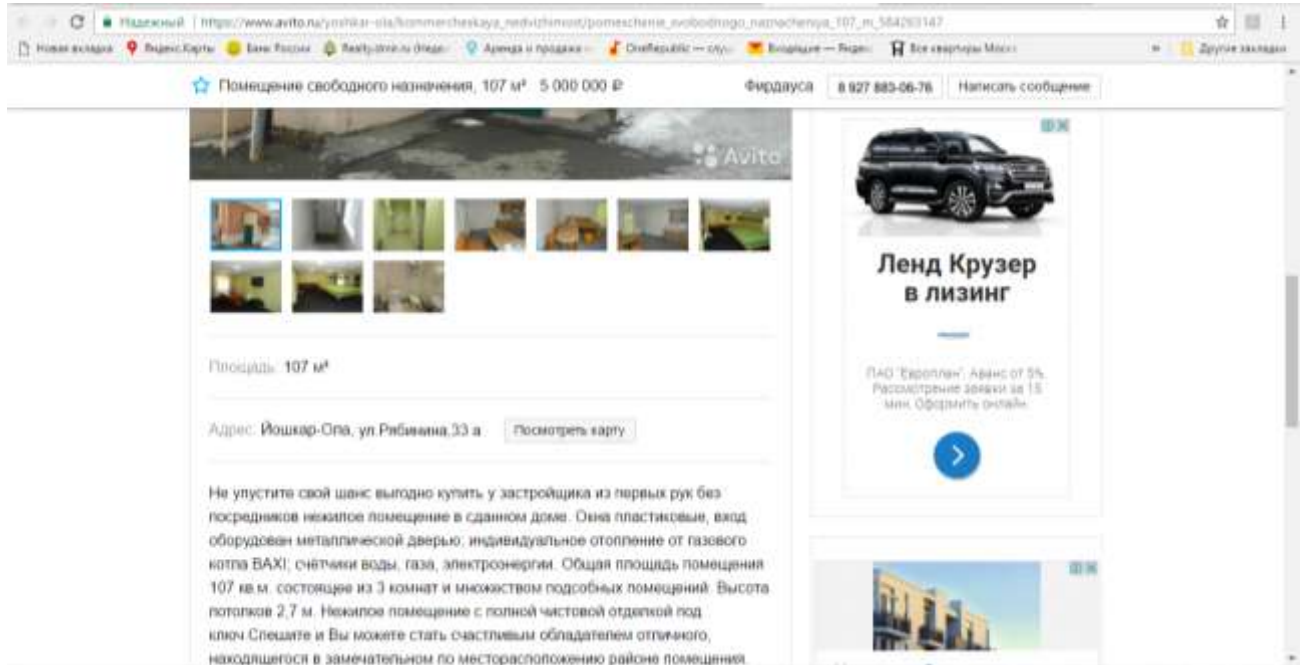


Аналог №2



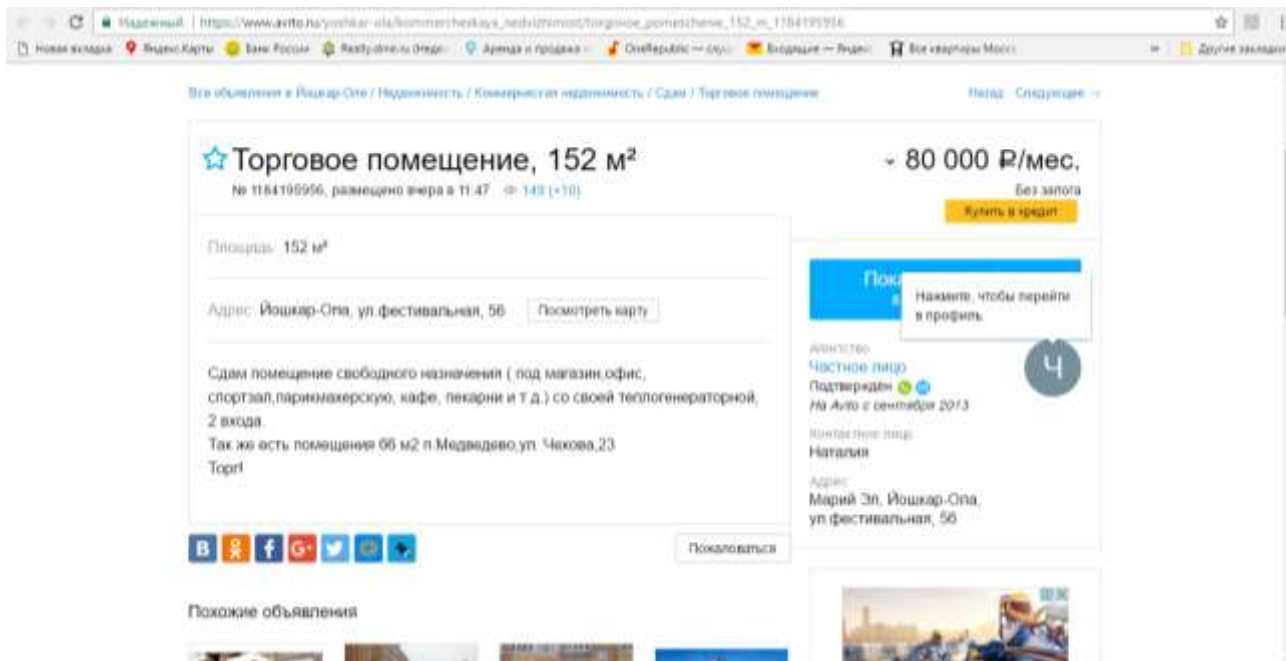


Аналог №3

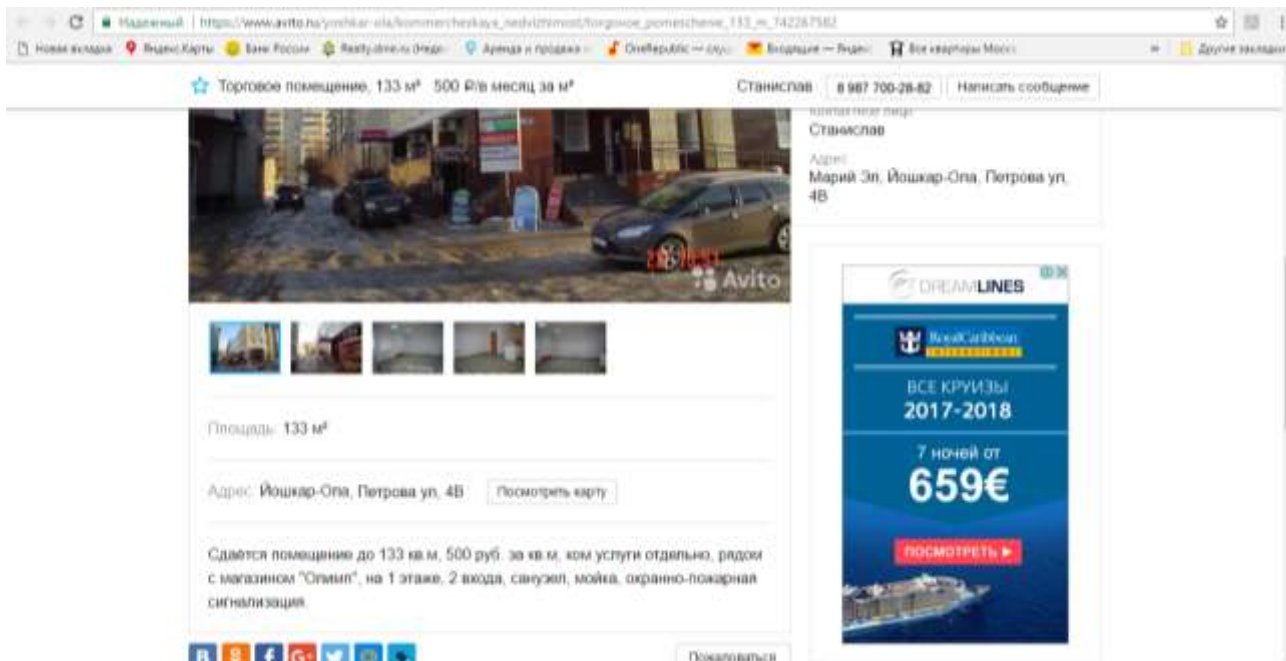


Доходный подход

Аналог №1



Аналог №2



Аналог №3

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial premises. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskiye\\_nedvizhimost/торговое\\_помещение\\_109\\_5\\_м\\_800345697](https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskiye_nedvizhimost/торговое_помещение_109_5_м_800345697). The page title is "Торговое помещение, 109,5 м² 80 000 ₽/мес.". The seller's name is "Наталья" with a phone number "8 902 588-46-32" and a "Написать сообщение" button. The address is "Марий Эл, Йошкар-Ола, ул Первомайская, 101". The listing features a main photo of the building's exterior and a row of smaller thumbnail images. The text specifies the area as "Площадь: 109,5 м²" and the address as "Адрес: Йошкар-Ола, ул Первомайская, 101" with a "Посмотреть карту" button. The description reads: "Сдается нежилое помещение от собственника по адресу: Йошкар-Ола, улица Первомайская, дом 101, 1 линия, пересечение центральных улиц города, хорошая проходимость, удобная парковка. Общая площадь 109,5 кв м. Электрическая мощность 15кВа. Отдельный вход. Помещение обеспечено всеми городскими коммуникациями, кондиционеры, пожарная и охранная сигнализация. Долгосрочная прямая аренда от собственника. Без комиссии!". On the right side of the page, there is a promotional banner for "КАСКО" insurance with the text "Не покупай полис КАСКО" and "Поча не увидишь цены в Тинькофф Расчеты КАСКО 36,2 млн".

**Приложение 2**

**Документы Заказчика**

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

Дата выдачи: 20.07.2016

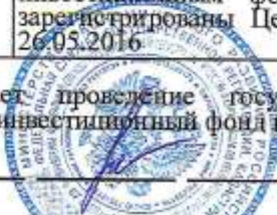
В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный)	12:05:0701008:1601
Объект недвижимости:		Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 425, 9 кв.м., этаж: 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа
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, № 12-12/001-12/001/016/2016-896/2 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.
5. Ограничение права:	(обременение)	
5.1.1. вид:		Доверительное управление, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, поз. 47, 50, 52, 53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, кад.№ 12:05:0701008:1601, Помещение, назначение: нежилое, площадь 2 425, 9 кв.м., этаж: 1, 2
дата государственной регистрации:		20.07.2016
номер государственной регистрации:		12-12/001-12/001/016/2016-896/3
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.





**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:	12:05:0701008:1599
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 94, 1 кв.м., этаж: технический, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6, пом 6, 7, 9, 10 технического этажа
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, № 12-12/001-12/001/016/2016-894/2 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, Ленинский проспект, д.6, пом 6, 7, 9, 10 технического этажа, кад.№ 12:05:0701008:1599, Помещение, назначение: нежилое, площадь 94, 1 кв.м., этаж: технический
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-894/3
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.





**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)	12:05:0701008:1606
	Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2 237, 7 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета 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, № 12-12/001-12/001/016/2016-897/2 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, Ленинский проспект, дом 6, позиции 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 44-46, 48, 48а, 54-57, 59, 82-88 1 этажа, кад.№ 12:05:0701008:1606, Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2 237, 7 кв.м., этаж: 1
	дата государственной регистрации:	20.07.2016
	номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-897/3
	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.

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

---

Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"

Государственный регистратор



Конурова И.Г.  
(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	12:05:0701008:2954
	Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944, 3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа
	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, № 12-12/001-12/001/016/2016-899/2 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.
5.	Ограничение (обременение) права:	
5.1.1.	вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, помещения поз. 6-15 подвала, помещения поз. 49, 51, 57а, 57б, 58, 60, 1 этажа, помещения поз. 28, 32, 33, 2 этажа, помещения поз. 8, 11-16 технического этажа, кад.№ 12:05:0701008:2954, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944, 3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж
	дата государственной регистрации:	20.07.2016
	номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-899/3
	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

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

---

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)	12:05:0701008:1935
Объект недвижимости:		Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5 440 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д.6
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, № 12-12/001-12/001/016/2016-901/2 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, Ленинский проспект, д.6, кад.№ 12:05:0701008:1935, Часть автостоянки на 225 машиномест (Автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь 5 440 кв.м., количество этажей: 1
дата государственной регистрации:		20.07.2016
номер государственной регистрации:		12-12/001-12/001/016/2016-901/3
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"

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

---

Государственный регистратор



Конурова И.Г.  
(Фамилия, инициалы)



вх.№ 2608-03 от 26.08.2016

ДОГОВОР № 6220/2013н  
аренды земельного участка

г. Йошкар-Ола

6 сентября 2013 года

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель» в лице и.о. председателя Комитета Попковой Елены Леопардовны, действующего на основании Приказа № 171 л/с от 09.08.2013г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АвгустИнтер», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Одинова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор в нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. По настоящему Договору предоставляется земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, **г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект (Ленинский проспект, д. 6)**, общей площадью **5440,0** кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: **12:05:0703002:246**

Категория земель: **земли населенных пунктов**

Территориально – экономическая оценочная зона: **№ 9**

Основание заключения договора аренды: постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от **17 июля 2013 года № 1722**.

1.3. Земельный участок предоставляется для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (вид разрешенного использования): **для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).**

1.4. На земельном участке имеются: **Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).**  
*(объекты недвижимого имущества)*

1.5. Земельный участок предоставляется Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование сроком на **13 месяцев, с 6 сентября 2013 года по 6 октября 2014 года.**

1.6. Передача земельного участка оформляется в виде акта приема-передачи земельного участка, подписанного сторонами, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

2.1. Арендная плата за пользование земельным участком вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

2.2. Арендная плата за земельный участок вносится ежеквартально не позднее **25** (двадцать пятого) числа последнего месяца квартала, а за **IV** (четвертый) квартал не позднее **15** ноября текущего года.

2.3. Расчет годовой арендной платы за пользование земельным участком на 2013 год:

Арендная плата определяется, в соответствии с постановлением Главы Администрации г. Йошкар-Олы от 21 января 2005 года № 64, в редакции действующей на день заключения настоящего Договора, независимым оценщиком.

Оценка стоимости права аренды (размер годовой арендной платы) произведена ООО «Экспертная компания», отчет № 169/08-2013 от 06.09.2013г.

Площадь земельного участка, кв.м.	Номер ТЭО зоны	Сумма арендной платы за год, в рублях.
5440,0	9	296 700,00

Сумма ежеквартальной арендной платы на 2013 год устанавливается в размере **74175 руб. 00 коп.** (Семьдесят четыре тысячи сто семьдесят пять рублей 00 коп.).

За III квартал 2013г. - **20156 руб. 25 коп.**

2.4. Размер арендной платы / порядок определения размера арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем и беспорядном порядке, в соответствии с нормативными актами городского округа «Город Йошкар-Ола», ежегодной оценкой стоимости права аренды (размер годовой арендной платы), определяемой независимым оценщиком.

Об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы Арендатор уведомляется Арендодателем. Изменение принимается и исполняется Арендатором в беспорядном порядке. Уведомление об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы принимается Арендатором и исполняется им в беспорядном порядке.

Надлежащим уведомлением Арендатора об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы является:

- опубликование, в официальном печатном издании городского округа «Город Йошкар-Ола» информационного сообщения об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы;
- размещение на официальном сайте Арендодателя информационного сообщения об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы;
- письмом.

Способ уведомления Арендатора определяется по усмотрению Арендодателя. В случае если уведомление осуществляется одновременно несколькими способами, датой, с которой Арендатор считается надлежащим образом уведомленным, является дата первого уведомления.

Начисление арендной платы по измененному размеру арендной платы / порядку определения размера арендной платы производится с момента вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если иной срок не установлен в уведомлении.

Арендатор обязан произвести оплату по измененному порядку либо по измененному размеру арендной платы в сроки, предусмотренные п.2.2. настоящего Договора.

2.5. Арендатор вправе осуществлять авансовый платеж. Авансовый платеж не освобождает Арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения арендной платы за земельный участок в период срока авансирования. Указанная разница по платежам вносится Арендатором не позднее 30 календарных дней со дня изменения арендной платы. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора по инициативе Арендатора, авансовый платеж Арендатору не возвращается.

2.6. Арендная плата исчисляется с 6 сентября 2013 года.

2.7. Арендатор перечисляет арендную плату за землю платежным поручением с указанием номера договора и периода платежа по следующим реквизитам:

ПОЛУЧАТЕЛЬ ПЛАТЕЖА: ИНН 1215003356, УФК по Республике Марий Эл (КУМИ г.Йошкар-Ола), р/с 401018101000000100001, ГРКЦ НБ Респ. Марий Эл Банка России г.Йошкар-Ола, БИК 048860001, КПП 121501001, ОКАТО 88401000000.

НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА: КБК 903 111 05 012 04 0101 120. Арендная плата за земли городов (за какой период и номер договора).

В подтверждение внесения арендной платы Арендатор в день оплаты представляет копии платежных поручений в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

2.8. Неиспользование участка Арендатором не является основанием невнесения арендной платы и невыполнения обязанностей Арендатора.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

#### 3.1. Арендодатель имеет право:

ежегодно пересматривать в одностороннем и беспорядном порядке размер арендной платы по настоящему Договору. Изменения арендной платы в связи с изменением площади земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора;

требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, при использовании способами, приводящими к его порче, в случаях загрязнения, захламления, земельного участка и прилегающей территории, при невнесении арендной платы более чем за два квартала и в иных случаях предусмотренных законодательством РФ, настоящим Договором;

в соответствии с п.3 ст.450 ГК РФ досрочно в одностороннем порядке в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц, если образовавшаяся задолженность Арендатора по внесению арендной платы в сумме равна или превышает начисление арендной платы за один квартал; земельный участок используется Арендатором не в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием; при использовании Арендатором участка способами приводящими к значительному ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик участка; в случае неисполнения Арендатором обязанности по проведению инвентаризации зеленых насаждений, находящихся на земельном участке в срок предусмотренный настоящим договором; в случае не заключения Договора о возмещении стоимости повреждаемых или уничтожаемых зеленых насаждений в срок установленный настоящим договором; по иным основаниям предусмотренным законодательством;

на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора;

проводить на территории земельного участка ремонт, реконструкцию и обслуживание объектов, не вошедших в состав земельного участка;

проводить изыскательные работы на территории земельного участка по решению уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления;

вносить в государственные органы власти, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором;

на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества арендуемых земель и экологической обстановки в результате деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ;

Арендодатель обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

#### 3.2. Арендодатель обязан:

выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

передать Арендатору земельный участок, указанный в п.1.2. настоящего Договора по акту приема-передачи;

уведомить Арендатора через средства массовой информации об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.2.7. настоящего Договора.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

#### 4.1. Арендатор имеет право:

производить улучшение земельного участка, осуществлять застройку земельного участка, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости (далее – объекты недвижимости) в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке и с письменного согласия Арендодателя;

изменять вид разрешенного использования земельного участка в порядке, предусмотренном действующим законодательством, с письменного согласия Арендодателя;

требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

по истечении срока договора аренды земельного участка имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, при этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее 10 (десяти) дней до даты прекращения настоящего Договора;

передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив с письменного согласия Арендодателя;

передать арендуемый земельный участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя;

при прекращении действия договора аренды нежилого помещения Арендатор обязан в 5 (пяти) дневный срок известить об этом Арендодателя в письменной форме.

Арендатор обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим



**4.2. Арендатор обязан:**

выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;  
своевременно и в соответствии с условиями настоящего Договора вносить арендную плату за пользование земельным участком;  
содержать в чистоте прилегающую территорию, регулярно производить уборку земель общего пользования, прилегающих к границам арендуемого земельного участка;  
осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;  
обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам местного самоуправления свободный доступ на земельный участок, не препятствовать лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;  
выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;  
не нарушать права ограниченного пользования земельным участком другими землепользователями, оформленными в установленном порядке;  
направить в десятидневный срок Арендодателю письменное уведомление в случаях: прекращения деятельности Арендатора; передачи прав Арендатора на здания, строения и иные объекты недвижимости третьему лицу; изменения юридического адреса, почтового адреса и иных реквизитов Арендатора;  
соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;  
после прекращения (расторжения) Договора в течение 10 (десяти) дней передать участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии и качестве не хуже первоначального, т.е. на момент заключения Договора, пригодном для его дальнейшего целевого использования;  
по требованию Арендодателя устранить за свой счет произведенные без его письменного согласия улучшения и возведенные объекты недвижимости, либо с согласия Арендодателя передать их в его собственность безвозмездно;  
обеспечить беспрепятственное пользование правообладателям соседних земельных участков пешеходными и автомобильными дорогами, проездами и т.п., которые существовали на земельном участке на момент его передачи;  
после подписания настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращения настоящего Договора в трехмесячный срок произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и представить Арендодателю информацию о такой регистрации в течение 10 дней с момента её проведения.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.
- 5.2. При неуплате Арендатором платежей в сроки и в размерах, установленных настоящим Договором, с Арендатора взыскивается неустойка в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.
- 5.3. За несвоевременный возврат Арендатором арендуемого земельного участка по окончании действия договора подлежит уплате неустойки в размере арендной платы за весь период задержки возврата земельного участка.
- 5.4. Уплата неустойки в соответствии с п.п. 5.2. и 5.3. настоящего Договора не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.
- 5.5. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору по ценам на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.
- 5.6. При несоблюдении Арендатором обязательств, указанных в пункте 4.2. (за исключением абзцев 2, 8, 13) настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ, если эти обязательства не будут выполнены в недельный срок после письменного предупреждения Арендатора.
- 5.7. При несоблюдении Арендатором обязательств, указанных в абзацах 8, 13 пункта 4.2. настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ.

**6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

- 6.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания настоящего Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды и лица, подписавшие его, уполномочены на это.
- 6.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.
- 6.3. На момент заключения настоящего договора Арендатор обладает полной информацией о всех обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку земельного участка, об использовании соседних участков и иной существенной информацией об арендуемом земельном участке.
- 6.4. Договор-субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и направляется Арендодателю для последующего учета.
- 6.5. Срок действия договора субаренды земельного участка не может превышать срок действия настоящего Договора.
- 6.6. При досрочном расторжении настоящего Договора, договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.
- 6.7. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращению настоящего Договора возлагаются на Арендатора.

**7. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

7.2. Изменения и дополнения к условиям Договора аренды действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, и зарегистрированы в **Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл**, кроме случаев, упомянутых в настоящем Договоре.

7.3. Настоящий договор прекращает действие: по окончании срока, указанного в пункте 1.5. настоящего Договора; при прекращении действия договора аренды. Договор аренды земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским, земельным законодательством РФ и настоящим Договором. Прекращение настоящего Договора не освобождает Арендатора от оплаты задолженности по платежам.

7.4. Расторжение настоящего договора в одностороннем порядке Арендодателем допускается по основаниям указанным в настоящем Договоре. При этом Арендодатель обязан письменно предупредить о расторжении договора Арендатора не менее чем за один месяц. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письме.

В случае, если Арендатор не получает корреспонденцию по юридическому адресу, либо по месту жительства (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей), указанному в договоре, либо иным образом уклоняется от получения письма, Арендодатель публикует информационное сообщение о расторжении договора аренды в официальном печатном издании городского округа «Город Йошкар-Ола», либо размещает его на официальном сайте Арендодателя, в этом случае Арендатор считается надлежащим образом уведомленным о расторжении договора с момента публикации, либо размещения на сайте информационного сообщения о расторжении договора.

7.5. О форс-мажорных обстоятельствах (действия непреодолимой силы, которая не зависит от воли сторон) каждая из Сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 3 (трех) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 3 (трех) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.6. Все споры, возникающие по настоящему договору, рассматриваются в Арбитражном суде РМЭ (в случае, если арендатором является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель), либо в Йошкар-Олинском городском суде РМЭ или на судебном участке № 1 мирового судьи в городском округе «Город Йошкар-Ола» (в случае, если арендатором является физическое лицо).

7.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:** Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.

ИНН 1215003356, л/с 03083A07982 в отделении по г. Йошкар-Ола УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Ола

Е.Л. Попкова



АРЕНДАТОР:

ООО

Абсолют (краткое официальное наименование, Ф.И.О. Арендатора)

424000 РМЭ Йошкар-Ола ул. Шереметьевская д. 115а

(юридический адрес, место регистрации)

ИНН 1215113260 к/п 121501001 л/с 40702810600290060447 в СФР

(ИНН, л/с, БИК, ИНН, паспортные данные)

Л.Д.М. банк - Йошкар-Ола л/с 30107106000000000731

Директор

И. Дашин





**Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.**

г. Йошкар-Ола

06 сентября 2013 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «АвгустИнторг»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора **Одицова Николая Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Одицов Александр Михайлович**, паспорт 88 01 213910, выдан 01.03.2002 г. Центральным ОМ УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Успенская, д. 11, кв. 24, именуемый в дальнейшем **«Новый арендатор 1»**,

**Одицов Николай Михайлович**, паспорт 88 03 505694, выдан 04.04.2003 г. Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, пр. Профсоюзный, д. 3 «а», именуемый в дальнейшем **«Новый арендатор 2»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1.** В соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ, главы 24 Гражданского кодекса РФ Арендатор передает, а Новый арендатор 1 и Новый арендатор 2 принимают на себя все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, заключенному на основании Постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.07.2013 г. № 1722, между ООО «АвгустИнторг» и Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающим от имени муниципального образования городской округ «Город Йошкар-Ола».

**2.** Предметом вышеуказанного договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, является право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект (Ленинский проспект, д. 6), общей площадью 5440 кв. м., кадастровый номер земельного участка 12:05:0703002:246, категория земель – земли населенных пунктов, предоставленного для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).

Договор аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ 15.10.2013 г., запись регистрации в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.10.2013 г. № 12-12-01/056/2013-265.

**3.** Арендатор гарантирует, что права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н не переданы другим лицам, не заложены, под арестом и запрещением не состоят, не являются предметом иска третьих лиц.

**4. Арендатор обязан:**

- передать с момента заключения настоящего договора Новому арендатору 1, Новому арендатору 2 земельный участок, являющийся предметом договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н в надлежащем техническом и санитарном состоянии, подлинные документы на указанный земельный участок: договор аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н, Постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 17.07.2013 г. № 1722, кадастровый паспорт земельного участка, платежные документы, подтверждающие перечисление арендной платы за земельный участок до даты заключения настоящего договора, иные документы.

**5.** Передача земельного участка осуществляется путем подписания настоящего договора, который имеет силу акта приема-передачи.

**6. Новый арендатор 1, Новый арендатор 2 обязаны:**

- принять с момента заключения настоящего договора от арендатора земельный участок;  
- соблюдать в полном объеме все условия договора аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н;

- письменно уведомить муниципальное образование городской округ «Город Йошкар-Ола» о факте заключения настоящего договора и согласовать с ним переход прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 06.09.2013 г. № 6220/2013н.

7. С момента заключения настоящего договора Новый арендатор 1, Новый арендатор 2 приобретают все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.2013г. № 6220/2013н, Арендатор все права и обязанности по указанному договору утрачивает полностью.

8. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств.

9. При нарушении условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются путем двустороннего подписания дополнительных соглашений.

11. Расходы по государственной регистрации настоящего договора несут Новый арендатор 1 и Новый арендатор 2.

12. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров, при невозможности достижения соглашения передаются на рассмотрение в суд.

13. Все, что не урегулировано настоящим договором, регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

15. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Первый заместитель Мэра г. Йошкар-Олы,  
Председатель КУМИ г. Йошкар-Ола



П.В. Плотников

Арендатор: ООО «АвгустИнторг», 424000, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 115а; ОГРН 1061215082609, ИНН 1215113260, КПП 121501001, р/с 40702810900290000447 в ИОФ ОАО «МДМ – Банк»; к/с 30101810500000000734; БИК 048860731.

Директор

Н.М. Одинцов

Новый арендатор 1: Одинцов Александр Михайлович, паспорт 88 01 213910, выдан 01.03.2002 г. Центральным ОМ УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Успенская, д. 11, кв. 24.

А.М. Одинцов

Новый арендатор 2: Одинцов Николай Михайлович, паспорт 88 03 505694, выдан 04.04.2003 г. Центральным отделом милиции УВД гор. Йошкар-Олы, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, пр. Профсоюзный, д. 3 «а».

Н.М. Одинцов

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Республике Марий Эл

Р. № 12

Государственная регистрация

Дата регистрации: 08.11.2013

Код регистрации: 121501/000/2013-099

Судостынный (подпись) (Ф.И.О.)



Приложение № 1  
к договору аренды земельного участка  
№ 6220/2013Н от « 6 » 09 2013г.

АКТ № 6220/2013Н

приема-передачи земельного участка в аренду

г. Йошкар-Ола

6 сентября 2013 года

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице и.о. председателя Комитета Попковой Елены Леопардовны, действующего на основании Приказа № 171 л/с от 09.08.2013г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АвгустИстор», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Одицова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании договора аренды земельного участка от « 6 » 09 2013г. № 6220/2013Н Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект (Ленинский проспект, д. 6), общей площадью 5440,0 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: 12:05:0703002:246

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориально – экономическая оценочная зона: № 9

Целевое назначение земельного участка (вид разрешенного использования): для размещения части автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест).

2. Арендатор, осмотрел земельный участок в натуре; ознакомился с характеристиками земельного участка, информацией об обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку, об использовании соседних участков и иной существенной информации о земельном участке; ознакомился с подземными и наземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель и претензий к земельному участку не имеет.

3. Рекламации (претензии) отсутствуют.

4. Настоящий акт приема – передачи земельного участка составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.

ИНН 1215003356, л/с 03083А07982 в отделении по г. Йошкар-Ола УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Олы

Е.Л. Попкова



АРЕНДАТОР: ООО «АвгустИстор»  
(полное наименование юридического лица, Ф.И.О. Арендатора)

424000 РМЭ г. Йошкар-Ола ул. Лобановская д. 115а  
(юридический адрес, место регистрации)

ИНН 1215113260 КПП 121501001 № 40702810000290000447 в БОФ  
(ОГРН, к/с, БИК, ИНН, номерные данные)

ИДМ-банк г. Йошкар-Ола № 301018105000000000331

Директор Одицов Н.М.

ДОГОВОР № 5380/2011г 11 11 11  
 аренды земельного участка  
 с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Йошкар-Ола

7 ноября 2011 года

Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя мэра города Йошкар-Ола, председателя Комитета Павла Вячеславовича, действующего на основании Распоряжения администрации администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 144-н от 06.10.2011г., с одной стороны, и

Соловьев Борис Юрьевич, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 1»,

Общество с ограниченной ответственностью «Университет», именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице директора Хасмагуловой Суфиян Нурфиловны, действующего на основании Устава,

Одинцов Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 3»,

Одинцов Александр Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 4» (далее – Арендаторы) с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендаторы принимают за плату во временное владение и пользование земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. По настоящему Договору предоставляется земельный участок, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002, общей площадью 4655,0 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: 12:05:0703002:78

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориально – экономическая оценочная зона: № 9

Основание заключения договора аренды: постановления администрации администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 31 октября 2011 года № 2864, от 7 ноября 2011 года № 2930.

1.3. Земельный участок предоставляется для осуществления Арендаторами следующих видов деятельности (визуально разрешенного использования): для размещения торгового комплекса с ресторанами и мини-отелями.

1.4. На земельном участке имеются: Торговый комплекс с ресторанами и мини-отелями,

*(объемы вложений и имущества)*

1.5. Земельный участок предоставляется Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование сроком на 5 лет, с 7 ноября 2011 года по 7 ноября 2016 года.

1.6. Передача земельного участка оформляется в виде акта приема-передачи земельного участка, подписанного сторонами, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. Правообладатели помещений или собственности долей в праве собственности на здание (строение, сооружение), вправе в любой момент вступить в настоящий Договор, заключив Соглашение о присоединении к данному Договору с Арендодателем.

1.8. Пользование земельным участком Арендатором определяется с учетом долей в праве собственности на здание (строение, сооружение) или пропорционально занимаемому помещению.

1.9. Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения, правообладатели помещений (зданий, строений, сооружений), расположенных на предоставляемом земельном участке, обладают в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ правом ограниченного пользования земельным участком.

### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата за пользование земельным участком вносится Арендаторами в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

2.2. Арендная плата за земельный участок вносится ежеквартально не позднее 25 (двадцать пятого) числа последнего месяца квартала, а за IV (четвертый) квартал не позднее 15 ноября текущего года.

2.3. Расчет арендной платы за пользование земельным участком на 2011 год:

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1301,1 кв.м. на 2011 год Арендатору 1 устанавливается в размере 30328 руб. 64 коп. (Тридцать тысяч триста двадцать восемь рублей 64 коп.).

За IV квартал 2011г. - 60990 руб. 56 коп.

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 335,5 кв.м. на 2011 год Арендатору 2 устанавливается в размере 7820 руб. 51 коп. (Семь тысяч восемьсот двадцать рублей 51 коп.).

За IV квартал 2011г. - 15726 руб. 96 коп.

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1509,2 кв.м. на 2011 год Арендатору 3 устанавливается в размере 35179 руб. 45 коп. (Тридцать пять тысяч сто семьдесят девять рублей 45 коп.).

За IV квартал 2011г. - 70745 руб. 49 коп.

Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 1509,2 кв.м. на 2011 год Арендатору 4 устанавливается в размере 35179 руб. 45 коп. (Тридцать пять тысяч сто семьдесят девять рублей 45 коп.).

За IV квартал 2011г. - 70745 руб. 49 коп.

2.4. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем и беспорядном порядке, при этом размер арендной платы считается измененным со дня введения новой ставки арендной платы (порядок определения размера арендной платы). В случае изменения ставки арендной платы (порядок определения размера арендной платы) Арендодатель извещает Арендаторов письмом, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, принимается и исполняется Арендатором в беспорядном порядке. Начисление арендной платы по измененным ставкам (порядок определения размера





Промышленность Дата регистрации Номер регистрации	<p>осуществить мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;</p> <p>обеспечить Арендодателя, уполномоченный орган государственной власти и орган местного самоуправления свободный доступ на земельный участок, не препятствовать лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа) геодезические, геологические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и измерения; в проведении этих работ;</p> <p>выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;</p> <p>не нарушать права ограниченного пользования земельным участком другими землевладельцами, оформленными в установленном порядке;</p> <p>направить в десятидневный срок Арендодателю письменное уведомление и в случае прекращения деятельности Арендатора: передачи прав Арендатора на здания, строения и иные объекты недвижимости третьему лицу; погашения юридического адреса и иных реквизитов Арендатора;</p> <p>соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;</p> <p>после прекращения (расторжения) Договора в течение 10 (десяти) дней передать участок Арендодателю в состоянии не хуже первоначального, т.е. на момент заключения Договора, пригодном для его дальнейшего целевого использования;</p> <p>по требованию Арендодателя устранить за свой счет произведенные без его письменного согласия улучшения и иные объекты недвижимости, либо с согласия Арендодателя передать их в его собственность безвозмездно;</p> <p>обеспечить беспрепятственное пользование правообладателям соседних земельных участков пешеходными и автомобильными дорогами, проездами и т.п., которые существовали на земельном участке на момент его передачи;</p> <p>после подписания настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращения настоящего Договора в трехмесячный срок произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и представить Арендодателю подтверждающую о такой регистрации в течение 10 дней с момента ее проведения.</p> <p style="text-align: center;"><b>5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</b></p> <p>5.1. Стороны несут солидарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.</p> <p>5.2. При неуплате Арендаторами платежей в сроки и в размерах, установленных настоящим Договором, с Арендаторов взыскивается неустойка в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.</p> <p>5.3. За неисполнение или возмездия Арендаторами арендуемого земельного участка по окончании действия договора взыскивается неустойка в размере арендной платы за весь период завершения возмездия земельного участка.</p> <p>5.4. Уплата неустойки в соответствии с п.п. 5.2. и 5.3. настоящим Договором не освобождает Арендаторов от выполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.</p> <p>5.5. Арендаторы обязаны возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору по ценам на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.</p> <p>5.6. При несоблюдении Арендаторами обязательств, указанных в пункте 4.2. (за исключением абзаца 2, 8) настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендаторов неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ, если эти обязательства не будут выполнены в недельный срок после письменного предупреждения Арендаторов.</p> <p>5.7. При несоблюдении Арендаторами обязательств, указанных в абзаце 8 пункта 4.2. настоящего Договора, Арендодатель имеет право взыскать с Арендаторов неустойку (штраф) в размере 1000 МРОТ.</p> <p style="text-align: center;"><b>6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА</b></p> <p>6.1. Настоящий Договор является договором присоединения в соответствии со ст. 428 Гражданского кодекса РФ.</p> <p>6.2. Арендаторы подтверждают Арендодателю, что на день подписания настоящего Договора у Арендаторов отсутствуют ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что они имеют право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды и она, подписавшая его, уполномочена на это.</p> <p>6.3. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.</p> <p>6.4. На момент заключения настоящего договора Арендаторы обладают полной информацией о всех обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку земельного участка, об использовании соседних участков и иной существенной информации об арендуемом земельном участке.</p> <p>6.5. Стороны согласны на вступление в настоящий Договор других лиц (далее – новый Арендатор), на законных основаниях, пользующихся помещениями в здании, расположенном на земельном участке по адресу, указанному в п.1.2. настоящего Договора.</p> <p>6.6. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и направляется Арендодателю для последующего учета.</p> <p>6.7. Срок действия договора субаренды земельного участка не может превышать срок действия настоящего Договора.</p> <p>6.8. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.</p> <p>6.9. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращению настоящего Договора возлагаются на Арендатора.</p> <p style="text-align: center;"><b>7. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ, ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ</b></p> <p>7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.</p> <p>7.2. Изменения и дополнения к условиям Договора аренды действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, и зарегистрированы в</p>
---	--







СОГЛАШЕНИЕ № 3302 пр

о выходе из договора аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Йошкар-Ола

7 декабря 2012 года

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выступающий от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель» и лице первого заместителя мэра города Йошкар-Олы, председателя Комитета Плотникова Павла Вячеславовича, действующего на основании Распоряжения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 344-п от 06.10.2011г., с одной стороны, и

Обищев Николай Михайлович, именуемый(ая) в дальнейшем «Арендатор 3», с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. На основании постановления администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 7 декабря 2012 года № 2983, Арендатор 3 выходит из состава участников договора аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н.

2. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н.

3. С момента вступления в силу настоящего Соглашения обязательства сторон по договору аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н прекращаются за исключением обязательства Арендатора 3 по уплате задолженности по арендной плате.

4. Начисление арендной платы Арендатору 3 по договору аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н произведено до 27.09.2012г.

Задолженность по арендной плате перечисляется:

ПОЛУЧАТЕЛЬ ПЛАТЕЖА: ИНН 1215003356, УФК МФ РФ по РМЭ, (КУМИ г.Йошкар-Ола), БИК 048960001, КПП 121501001, ГРКЦ НБ Респ. Марий Эл Банка России г.Йошкар-Ола, р/с 40101810100000010001.

НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА: КБК 903 111 05 012 04 0101 120. Арендная плата за землю городов (за какой период и номер договора).

В случае погашения пеней в платежном документе указывать «уплата пеней».

В подтверждение погашения задолженности по арендной плате Арендатор 3 обязуется представить копию платежного поручения в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

5. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

Все расходы по оплате государственной регистрации настоящего Соглашения несет Арендатор 3.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.

7. Настоящее Соглашение является актом приема-передачи земельного участка.

8. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.

ИНН 1215003356, л/с 03083А07982 в отделении по Йошкар-Оле УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

Первый заместитель мэра г.Йошкар-Ола  
председатель КУМИ г.Йошкар-Ола

П.В. Плотников



АРЕНДАТОР 3:

(полное наименование юридического лица, Ф.И.О. Арбитражного)

Обищев Николай Михайлович ИНН 121500012433  
паспорт № 505694, issued 04.04.2003г.  
Центральным отделом милиции в г. Йошкар-Ола,  
где подразделение: 122-607, регистрационный  
номер: 424030, РМЭ, г.Йошкар-Ола,  
пр-кт.Профсоюзный, д.м 1 корпус А

Н.М. Обищев





вх. от 27.03.2017г. №2703-08

СОГЛАШЕНИЕ 4087/2017-ко присоединении к договору аренды земельного участка  
с множественностью лиц на стороне арендатора от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н

г. Йошкар-Ола

25 января 2017 года

**Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола»**, выступивший от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя мэра города Йошкар-Олы, председателя Комитета **Ивлевой Екатерины Владимировны**, действующего на основании **Положения о комитете по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденного решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 20 апреля 2006 года № 243-VI**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице **Генерального директора Зайцева Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава**, с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. На основании записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.07.2016г. № 12-12/001-12/001/016/2016-899/2 (выписка от 14.10.2016г. № 90-26528403), от 20.07.2016г. № 12-12/001-12/001/016/2016-897/2 (выписка от 14.10.2016г. № 90-26528186), от 20.07.2016г. № 12-12/001-12/001/016/2016-896/2 (выписка от 14.10.2016г. № 90-26527901), от 20.07.2016г. № 12-12/001-12/001/016/2016-894/2 (выписка от 14.10.2016г. № 90-26527707), Арендодатель передает, а Арендатор 2 принимает и использует на условиях аренды совместно с другими Арендаторами земельный участок, указанный в п.1.2. договора аренды от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н.

2. Арендатор 2 использует земельный участок на условиях определенных договором аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н, кроме п.2.2., п.2.3., п.2.7. указанного договора.

Арендодатель и Арендатор 2 договорились изложить п.2.2., п.2.3., п.2.7. указанного договора в следующей редакции:

«2.2. Арендная плата за земельный участок вносится ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца, а за последний (XII) двенадцатый месяц не позднее 15 числа данного месяца.

2.3. Расчет арендной платы за пользование земельным участком на 2016 год:

Арендная плата определяется в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Город Йошкар-Ола», утвержденным решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 25 декабря 2015 года № 258-VI.

Расчетная часть земельного участка, кв.м.	Номер ТЭО зоны	Ставка арендной платы, руб./кв.м.	Корректирующий коэффициент	Сумма арендной платы за год, руб.
3353,9	9	30,52	4	409444,08

Сумма ежемесячной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 3353,9 кв.м. на 2016 год Арендатору 2 устанавливается в размере 34120 руб. 34 коп. (Тридцать четыре тысячи сто двадцать рублей 34 коп.)

2.7. Арендатор перечисляет арендную плату за землю платежным поручением с указанием номера договора и периода платежа по следующим реквизитам:

**ПОЛУЧАТЕЛЬ ПЛАТЕЖА:** ИНН 1215003356, УФК по РМЭ (КУМИ г.Йошкар-Ола), р/с 40101810100000010001, ОТДЕЛЕНИЕ НБ-РЕСПУБЛИКА МАРИЙ ЭЛ Г. ЙОШКАР-ОЛА, БИК 048860001, КПП 121501001, ОКТМО 88701000.

**НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА:** КБК 903 111 05 012 04 0101 120. Арендная плата за земли городов (за какой период и номер договора).

В подтверждение внесения арендной платы Арендатор 2 в день оплаты представляет копии платежных поручений в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

3. Арендная плата Арендатору 2 с учетом настоящего Соглашения исчисляется с 20 июля 2016 года.

4. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 20 июля 2016 года включительно.

Все расходы по оплате государственной регистрации настоящего Соглашения несет Арендатор 2.

5. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и является актом приема - передачи земельного участка.

6. Арендодатель и Арендатор 2 договорились, что договор аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н заключен на неопределенный срок.

7. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 7 ноября 2011 года № 5380/2011-н.

## ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:** Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола».

Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.

ИНН 1215003356, л/с 03083A07982 в отделении по Йошкар-Оле УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

Заместитель мэра города Йошкар-Олы,  
председатель КУМИ г.Йошкар-Ола

Е.В. Ивлева

**АРЕНДАТОР 2:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание».

Юридический адрес (место нахождения): 115172, г. Москва, Котельническая набережная, д. 3А, стр. 1; ИНН/КПП – 7825443207/ 770501001; ОГРН 1037843036285; р/с 40701810400010076582 в Филиале ПАО «БИНБАНК» в г. Москва, г.Москва; к/с 30101810900000000495; БИК 044525495.

Генеральный директор

М.П.

Д.А. Зайцев

# ООО «Сэнтрал Групп»


отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл	
Произведена государственная регистрация	Итого выдано оценок, соответствующих документам: 06/06/2017
Дата регистрации	06/03/2017
Номер регистрации	0203002720170032817-1
Государственный регистратор прав	Иванова Н.А. (подпись) (Ф.И.О.)

**Приложение 3**

**Документы Оценщика**




Форма № 

Р	5	0	0	0	3
---	---	---	---	---	---

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"  
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Сэнтрал Групп"  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер 

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


01                      декабря                      2010                      за государственным регистрационным номером  
(число)                      (месяц прописью)                      (год)


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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

И. В. Фирисонова Т. В.  
\_\_\_\_\_  
(подпись, ФИО)

МП 

 серия 77 №013305950

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет №49/06/17-Н/К об оценке рыночной (справедливой) стоимости



МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ  
ИНСПЕКЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ  
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ  
(ИФНС России № 22 по г. Москве)  
ш. Энтузиастов, д.14, г. Москва, 111024  
Телефон: (495) 649 39 42; факс: (495) 649 39 45  
E-mail: admin22@mosnalog.ru

ООО "Сэнтрал Групп"  
ИНН/КПП: 7709518701/772201001  
109316, РОССИЯ, Москва г, МЕЛЬНИКОВА ул., 1

*26.02.2010, № 14-16/91*

На № \_\_\_\_\_

Инспекция ФНС России № 22 по г. Москве, рассмотрев Ваше обращение по вопросу предоставления Уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения, сообщает, что на основании заявления ООО "Сэнтрал Групп" (ИНН/КПП 7709518701/772201001) от 20.11.2009г. применяет УСН с 01.01.2010г., Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 1969 от 18.12.2009г., применяемый объект налогообложения – доходы.

*Заместитель начальника инспекции  
Советник государственной  
гражданской службы РФ 2 класса*

*Романчева С.Г.*

*Исп. Иванова П.С.  
т.649-39-57, мест.14-315*






СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1751

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭНТРАЛ ГРУП»</b>			
Адрес места нахождения на основании Устава: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 104, корп. 3, пом. 1, ком. 3.			
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Франшиза</b>	<b>Страховая премия</b>
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>		0,06	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2017 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «21» мая 2017 г.	по «20» мая 2018 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.  
Красногорское отделение: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4а.

От имени Страховщика:

М.П.  /Ж.А. Ельчанинова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «21» апреля 2017 г.





МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

06.04.2017 07-02158/17  
2053/ЭГ7-Ю 31.03.2017

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Исполнительному директору  
Общероссийской общественной  
организации «Российское общество  
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

О.В. Лазарева  
(495) 531-08-00, доб. 11-93  
отпечатано в 50 экземплярах  
экз. № 17





**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:

Коноплева Вероника Владимировна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4504 № 773557, выдан 30.12.2002г.  
ОВД Гагаринского района города Москвы  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 25 » января 2013г., регистрационный № 008333  
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 « 27 » мая 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

**0021022 \***





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1606НВ40R4033

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ ОЦЕНЩИК - Коноплева Вероника Владимировна</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
<b>Страховая сумма</b> 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 6 300 руб. 00 коп. (Шесть тысяч триста рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	<b>0,126 % от страховой суммы</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок <b>не позднее «01» ноября 2016 г.</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>с «01» ноября 2016 г. по «30» октября 2017 г.</b>
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**  
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация,  
121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4  
Красногорское отделение  
САО «ВСК»: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, 4а

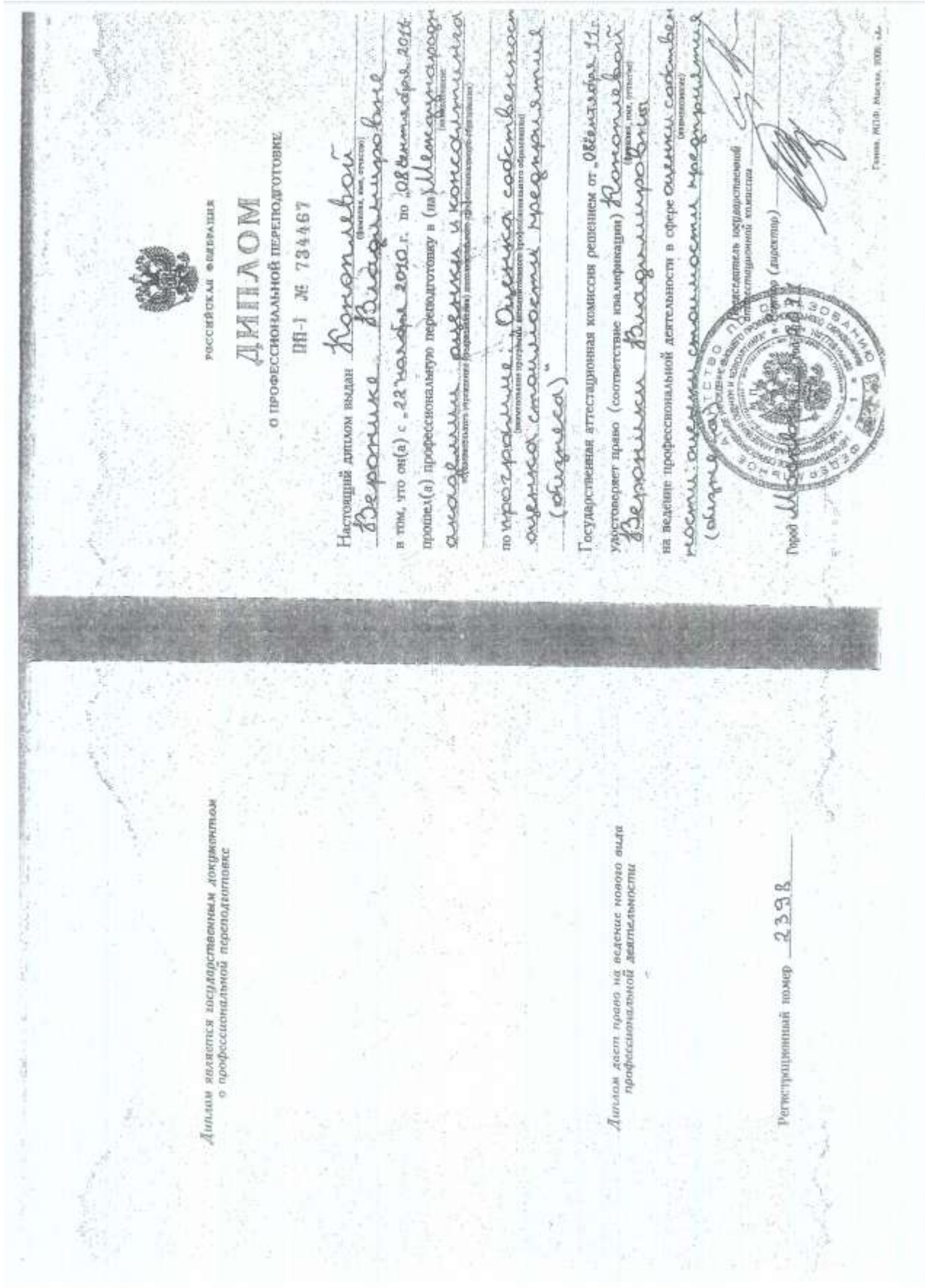
От имени Страховщика:

*(Подпись)* /Ж. А. Ельчанинова/  
М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «06» октября 2016 г.





Приложение к диплому <sup>ФСТ</sup> № 734467

Фамилия, имя, отчество Коноплева

Вероника

Владимировна

имеет документ об образовании диплом  
(диплом, диплом профессионализма)

о высшем образовании

с 22 ноября 2010 г. по 08 сентября 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Международной академии оценки и консалтинга  
(образовательное учреждение (подразделение))

дополнительного профессионального образования)  
на программе «Оценка собственности: оценка  
(наименование программы)

стоимости предприятия (бизнеса)»  
дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) ЗАО «РОСЭКО»  
(наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему «Оценка  
(наименование темы)

рыночной стоимости 100% доли в

Уставном Капитале ООО «Шуар»»