



ОТЧЕТ № 1570/16

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

г. Москва 2016 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 1570/16

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением №3 от «22» ноября 2016 г. к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1570/16, составленного «25» ноября 2016 г. на 167 листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Заказчик оценки</i>					
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»				
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1037843036285, дата внесения записи 08.02.2003 г				
ИНН	7825443207				
Место нахождения юридического лица	город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1				
<i>Оценщик (Оценочная компания)</i>					
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»				
ОГРН и дата присвоения	1137746016726 от 14.01.2013 г.				
ИНН	7725779683				
Место нахождения юридического лица	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503				
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Договора страхования ответственности оценщиков № V51277-0000055 от "13" января 2016 года. Страховщик "ООО СК "ВТБ-Страхование", период действия с "24" января 2016 г. по "23" января 2017 г. Лимит ответственности 40 000 000 руб. по каждому страховому случаю.				
<i>Оценщик (исполнитель)</i>					
Оценку проводил	Специалист-оценщик – Сидоренко Михаил Сергеевич				
Информация о членстве в СРО	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКССО») рег. № 00844 от 28.12.2007 г.				
№, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 870621.ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической Академии им. Г.В. Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Регистрационный номер 400-6Д, Город Москва, 2006. Свидетельство о повышении квалификации рег.№ 1433 Международная академия оценки и консалтинга, Москва, 2010 г. Стаж работы – 10 лет.				
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000084 от «23» августа 2016 г, выдан страховой компанией «ООО СК «ВТБ Страхование». Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.				
Местонахождение оценщика	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503				
<i>Сведения об Объекте оценки</i>					
Объект оценки	№ п/п	Объект права	Адрес	Площадь	Свидетельство
	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.	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 425,9	12-12/001-12/007/004/20 15-3729/5 от 19.01.2016г.

	61, 63 на 2 этаже			
2	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	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 237,7	12-12/001-12/007/004/20 15-3730/5 от 19.01.2016г.
3	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.	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	944,3	12-12/001-12/007/004/20 15-3731/5 от 19.01.2016г.
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	94,1	12-12/001-12/007/004/20 15-3728/5 от 19.01.2016г.
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	5 440,0	12-12/001-12/007/004/20 15-3732/5 от 19.01.2016г.
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	5 440,0	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013г.
7	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	4 655,0	Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011г.
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6			
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность			
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»			
Первоначальная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости			
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №3 от «22» ноября 2016 г. к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года			
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость			
Цель проведения оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. 			
Сведения об оценке стоимости				
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.			
Дата осмотра	«22» ноября 2016 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)			
Период проведения работ по оценке	«22» ноября - «25» ноября 2016 г.			
Дата составления Отчета	«25» ноября 2016 г.			
Порядковый номер Отчета	№ 1570/16 (В нумерации Исполнителя)			
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе			

Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался
---	-----------------------------

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
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	111 417 320,44	16 995 862,44	94 421 458,00
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	115 610 076,38	17 635 435,38	97 974 641,00
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.	32 613 493,72	4 974 939,72	27 638 554,00
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	3 787 488,48	577 752,48	3 209 736,00
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	7 104 618,34	1 083 755,34	6 020 863,00
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	8 338 540,80	1 271 980,80	7 066 560,00
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	7 920 761,80	1 208 251,80	6 712 510,00
Итого:	286 792 299,96	43 747 977,96	243 044 322,00

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и

Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7);

МСФО (IFRS) 13;

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-ой экземпляры переданы заказчику, Отчет в электронном виде хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

**Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»**



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	9
1.5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	12
1.8.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПРАВ НА НЕГО.....	14
2.1.	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.2.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	15
2.3.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ	16
2.4.	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.5.	ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ИЛЛЮСТРИРОВАННЫЙ МАТЕРИАЛ.....	20
2.6.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
3.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость 31	
3.1.	ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	31
3.2.	КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	36
3.3.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ЙОШКАР-ОЛА ЗА III КВАРТАЛ 2016 Г.....	37
4.	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
5.	ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	46
5.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	46
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	46
5.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	47
6.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	49
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	56
7.1.	МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ).....	56
6.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
6.3.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, РАССЧИТАННОЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	73
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	74
7.1.	ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	75
7.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ.....	91
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	92
8.1.	ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ	92
8.2.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	92
8.3.	СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	93
10.	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки	94
11.	Заявление о соответствии	96
	Список использованных данных для оценки	97

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.1.

Порядковый номер Отчета	№ 1570/16
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №3 от «22» ноября 2016 г. к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости. Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.
Дата осмотра имущества	«22» ноября 2016 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения оценки	«22» ноября - «25» ноября 2016 г.
Дата составления отчета	«25» ноября 2016 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.

Объект оценки					
	№ п/п	Объект права	Адрес	Площадь	Свидетельство
	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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 425,9	12-12/001-12/007/004/2015-3729/5 от 19.01.2016г.
	2	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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 237,7	12-12/001-12/007/004/2015-3730/5 от 19.01.2016г.
	3	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.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	944,3	12-12/001-12/007/004/2015-3731/5 от 19.01.2016г.
	4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	94,1	12-12/001-12/007/004/2015-3728/5 от 19.01.2016г.
	5	Часть автостоянки на 225 машиномест	Республика Марий Эл,	5 440,0	12-12/001-12/007/004/2015-

	(автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6		3732/5 от 19.01.2016г.
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	5 440,0	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013г.
7	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	4 655,0	Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011г.
Адрес (местоположение) объекта оценки				
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6				
Имущественные права на объект оценки				
Общая долевая собственность				
Собственник/обладатель имущественных прав				
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»				
Замечания по правоустанавливающим документам				
Не выявлены				
Первоначальная (балансовая) стоимость				
Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной (справедливой) стоимости				
Текущее использование Объекта оценки				
Не используется, в аренду не сдается				
Ограничения по использованию имущества				
Не выявлены				

Результаты оценки

Таблица 1.3.

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
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	111 417 320,44	16 995 862,44	94 421 458,00
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	115 610 076,38	17 635 435,38	97 974 641,00
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.	32 613 493,72	4 974 939,72	27 638 554,00
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	3 787 488,48	577 752,48	3 209 736,00
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	7 104 618,34	1 083 755,34	6 020 863,00
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	8 338 540,80	1 271 980,80	7 066 560,00
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	7 920 761,80	1 208 251,80	6 712 510,00
Итого:	286 792 299,96	43 747 977,96	243 044 322,00

1.2 Задание на оценку**Таблица 1.4.**

Объект оценки	№ п/п	Объект права	Адрес	Площадь	Свидетельство
	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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 425,9	12-12/001-12/007/004/2015-3729/5 от 19.01.2016г.
	2	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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 237,7	12-12/001-12/007/004/2015-3730/5 от 19.01.2016г.
	3	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.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	944,3	12-12/001-12/007/004/2015-3731/5 от 19.01.2016г.
	4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	94,1	12-12/001-12/007/004/2015-3728/5 от 19.01.2016г.
	5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	5 440,0	12-12/001-12/007/004/2015-3732/5 от 19.01.2016г.
	6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	5 440,0	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013г.
	7	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	4 655,0	Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011г.
Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6				
Имущественные права на объект оценки	Собственность				
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»				
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости недвижимого имущества				
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. 				
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная				
Дата оценки	«25» ноября 2016 г.				
Срок проведения оценки	«22» ноября - «25» ноября 2016 г.				
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку				

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.5.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Собрание»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037843036285
Дата присвоения ОГРН	08.02.2003 г.
Местонахождение юридического лица	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица 1.6.

ФИО	Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО») рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 870621, регистрационный номер № 400-6Д, выдан решением от 31 марта 2006 г. Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга. рег. №1433 от 28.05.2010 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000084 от «23» августа 2016 г, выдан страховой компанией «ООО СК «ВТБ Страхование». Период действия с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Договора страхования ответственности оценщиков № V51277-0000055 от "13" января 2016 года. Страховщик "ООО СК "ВТБ-Страхование", период действия с "24" января 2016 г. по "23" января 2017 г. Лимит ответственности 40 000 000 руб. по каждому страховому случаю.
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. Рощинская 2-я, д.4, офис 503
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. Рощинская 2-я, д.4, офис 503
Подпись Оценщика	

	
--	---

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.7.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- 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.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Российская коллегия оценщиков» (РКО):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Общие положения» (базовый стандарт РКО) (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 17.09.2007 г.; дата введения с 01.01.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; с изменениями от 04.12.2008 г. и 19.12.2008 г.; дата введения с 01.01.2009 г.);

- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- МСФО (IFRS) 13;

Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а так же комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация, прежде всего опубликованная в изданиях Ко-Инвест.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения стандартов СРО «НКСО» обусловлена тем, что Оценщики являются членами Саморегулируемой организации «НКСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Настоящие стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации Саморегулируемой организации «НКСО».

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Целью настоящей работы, в соответствии с техническим заданием на оценку, является определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества. Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №

135-ФЗ, Федерального стандарта оценки (ФСО № 2), введенного приказом Министерства Экономического Развития и Торговли от 20 мая 2015 года № 298

«под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, на дату оценки располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон 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 продажу в форме 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».

В преамбуле к федеральным стандартам оценки говорится (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

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.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, сообщаем, что Отчет соответствует Международными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», следовательно, **рыночная стоимость объекта в данном Отчете приравнивается к справедливой стоимости.**

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПРАВ НА НЕГО

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости прав на встроенные нежилые помещения и право аренды на земельные участки, расположенные по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.

2.1. Основные характеристики объекта оценки**Состав объекта. Основные сведения**

Таблица 2.1

№ п/п	Объект права	Адрес	Площадь	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Балансовая стоимость, руб.
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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 425,9	12:05:0701008:1601	68 341 429,10	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
2	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	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 237,7	12:05:0701008:1606	62 925 399,49	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
3	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.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	944,3	12:05:0701008:254	27 228 135,06	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	94,1	12:05:0701008:1599	3 815 869,71	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв.м., инв. №9415:20002:1, лит. 1.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	5 440,0	12:05:0701008:1935	1 052,82	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	5 440,0	12:05:0703002:246	5 045 545,60	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
7	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	4 655,0	12:05:0703002:78	5 084 004,80	Формируется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества

2.1.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.2

№ п/п	Объект права	Площадь	Свидетельство	Субъект права	Существующие ограничения (обременения) 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	2 425,9	12-12/001-12/007/004/2015-3729/5 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Доверительное управление
2	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	2 237,7	12-12/001-12/007/004/2015-3730/5 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Доверительное управление
3	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.	944,3	12-12/001-12/007/004/2015-3731/5 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Доверительное управление
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	94,1	12-12/001-12/007/004/2015-3728/5 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Доверительное управление
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	5 440,0	12-12/001-12/007/004/2015-3732/5 от 19.01.2016г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	Доверительное управление
6	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	5 440,0	Договор №6220/2013н аренды земельного участка от 06.09.2013г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	аренда
7	Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	4 655,0	Договор №5380/2011г. аренды земельного участка от 07.11.2011г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	аренда

2.2. Оцениваемые права

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 не используется. В аренду не сдается. Назначение помещения, согласно документам - торговое.

Согласно правоустанавливающим документам у Объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления. 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.

2.3 Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщики исходили из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Таблица 2.3

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

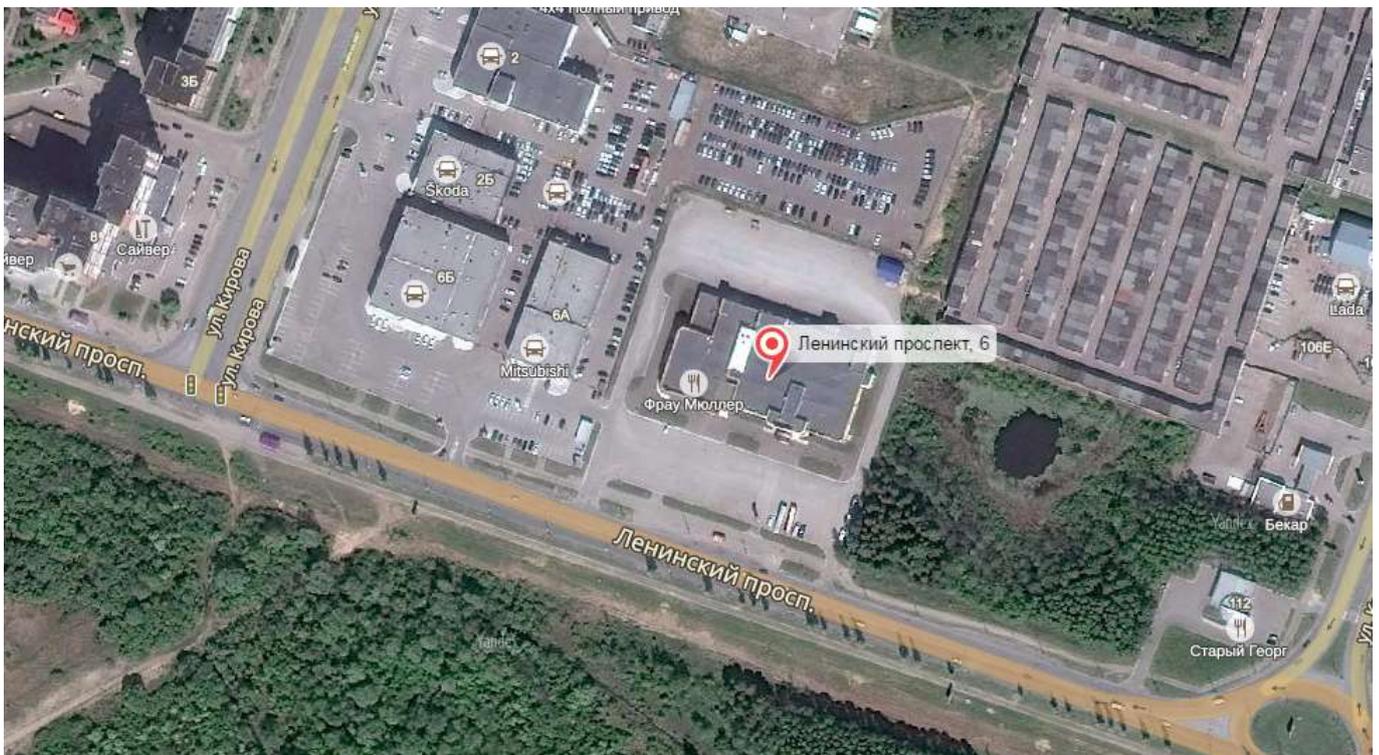
- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, простые копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

2.4. Местоположение объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки¹

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. Уровень безработицы в % к экономически активному населению на 1.12.2015 г. составил 1%.

В 2015 году демографическая ситуация в городском округе «Город Йошкар-Ола» характеризуется увеличением числа, как родившихся, так и числа умерших. На 01.11.2015 родилось 3321 детей, что на 99 детей больше, чем за аналогичный период 2014 года, умерло - 2568 человек (за 2014г. –2508).

За январь-октябрь 2015 года жить и работать в Йошкар-Олу приехало 8188 человек. Миграционный прирост составил 816 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 газобаллонного 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.

Инвестиции в основной капитал. Строительство.

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 2011-2014г.г. 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.

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

Транспорт

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. В Йошкар-Оле имеются железнодорожный и автобусный вокзалы. В непосредственной близости проходят важные транспортные магистрали федерального значения: железная дорога Москва - Казань - Екатеринбург, автодорога Москва - Чебоксары - Казань - Екатеринбург. С Зеленодольском Йошкар-Олу связывает трасса Р175, которая соединяется с магистралью М7 «Волга».

Общественный транспорт представлен автобусными и троллейбусными перевозками. Перевозку пассажиров осуществляют 10 перевозчиков: ООО «Пассажирские перевозки - город», МП «Троллейбусный транспорт» и 8 индивидуальных предпринимателей.

В городе действует 24 маршрута регулярного сообщения (8 троллейбусных и 16 автобусных). Протяженность автобусных маршрутов по городу составляет 573,6 км, троллейбусных – 217,5 км.

Источник: <http://ru.wikipedia.org>.

2.5. Основные сведения и иллюстрированный материал

Техническое описание зданий и помещений

Оцениваемый объект представляет собой встроенные помещения торгового назначения, расположенные на разных этажах нежилого здания и право аренды двух земельных участков.

Ниже, в таблице, приводится описание строительных конструкций здания, в котором расположены помещения объекта оценки и непосредственно описание самого помещения.

Таблица 2.4

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Этаж расположения оцениваемых помещений	Наличие отдельного входа у оцениваемых помещений	Принадлежность к памятникам архитектуры	Кадастровая стоимость, руб.
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	н/д	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1,2 этажи	Да	нет	68 341 429,10
2	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	н/д	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1 этаж	Да	нет	62 925 399,49
3	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.	н/д	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	1, 2 этажи, подвал, технический этаж	Да	нет	27 228 135,06
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	н/д	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	Технический этаж	Нет	нет	3 815 869,71
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	н/д	Помещения (Встроенно-пристроенные)	3 (подземных этажей - 1)	-	-	-	1 052,82

Таблица 2.5

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь оцениваемых помещений, кв.м.	Площадь застройки здания, кв.м.	Высота этажа, м	Строительный объем здания, куб. м.	Распределение общей площади по этажам, кв.м.
1	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	н/д	2425,9	н/д	н/д	н/д	1 этаж - 71,8 кв.м; 2 этаж - 2354,1 кв.м
2	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	н/д	2237,7	н/д	н/д	н/д	1 этаж - 2 237,7
3	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.	н/д	944,3	н/д	н/д	н/д	1 этаж - 114,9 кв. м; 2 этаж - 73,1 кв. м; подвал - 627,2 кв. м, технический этаж - 129,1 кв.м
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	н/д	94,1	н/д	н/д	н/д	Технический этаж - 94,1 кв.м
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.						-

Таблица 2.6

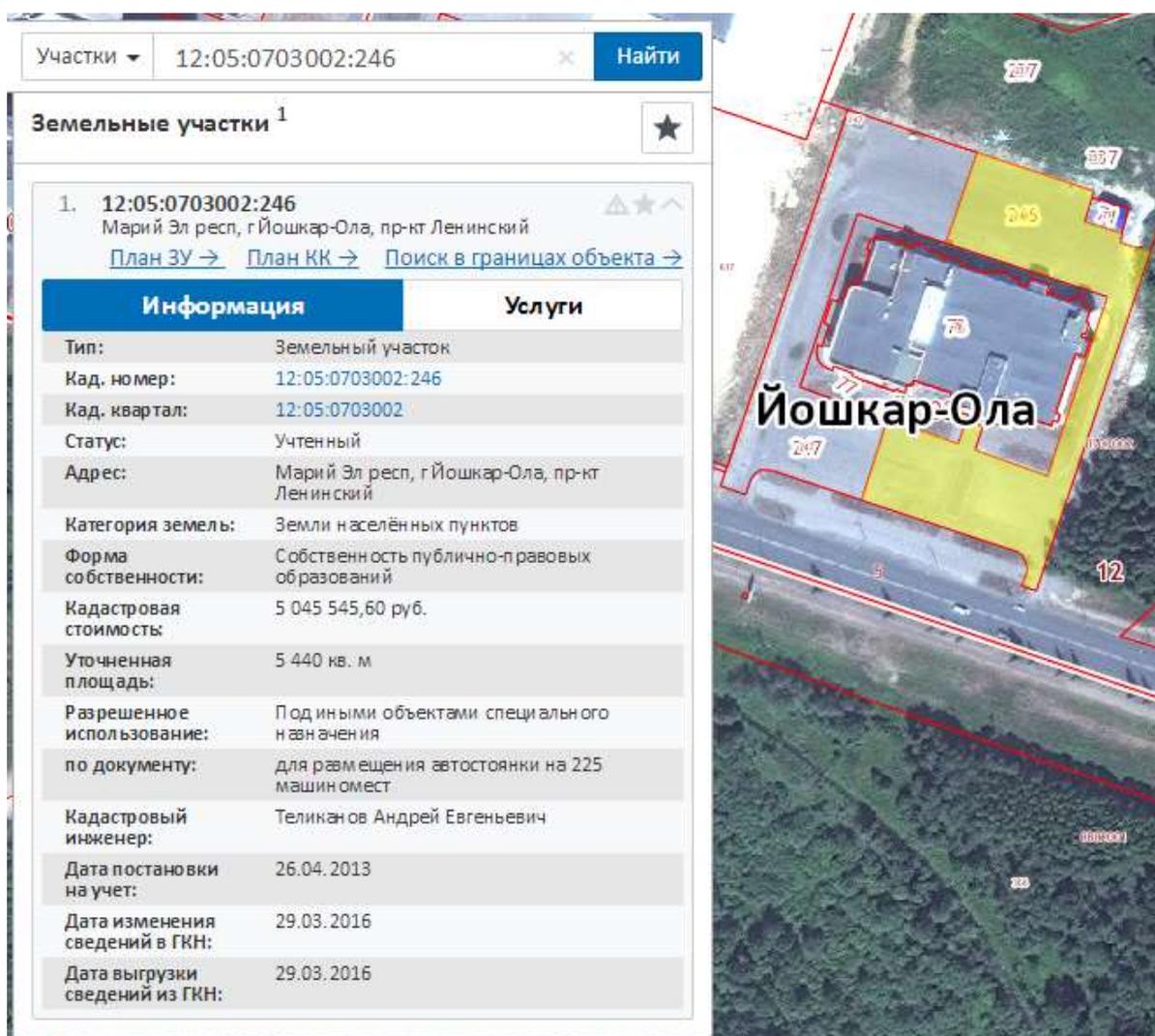
№ п/п	Наименование объекта	Материал стен	Коммуникации				Отделка
			Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	
1	Помещение, литер А, назначение: нежилое, этаж 1, 2. Номера на поэтажном плане: 47, 50, 52, 53 на 1 этаже, 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 на 2 этаже	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Качественная отделка
2	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	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Качественная отделка
3	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.	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
4	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
5	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Асфальтобетонное покрытие	нет	нет	нет	нет	Без отделки

Описание земельных участков

Таблица 2.7

Наименование	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6*
Площадь, кв. м	5 440,00	4 655,00
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, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объект капитального строительства (нежилое здание)	Объект капитального строительства (нежилое здание)
Категория / вид разрешенного использования	Земли населенных пунктов / для размещения автостоянки на 225 машиномест	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

* Земельный участок с кад. № 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 оцениваемые помещения с адресом Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6.



Участки ▾ 12:05:0703002:78 × **Найти**

Земельные участки ¹ ★

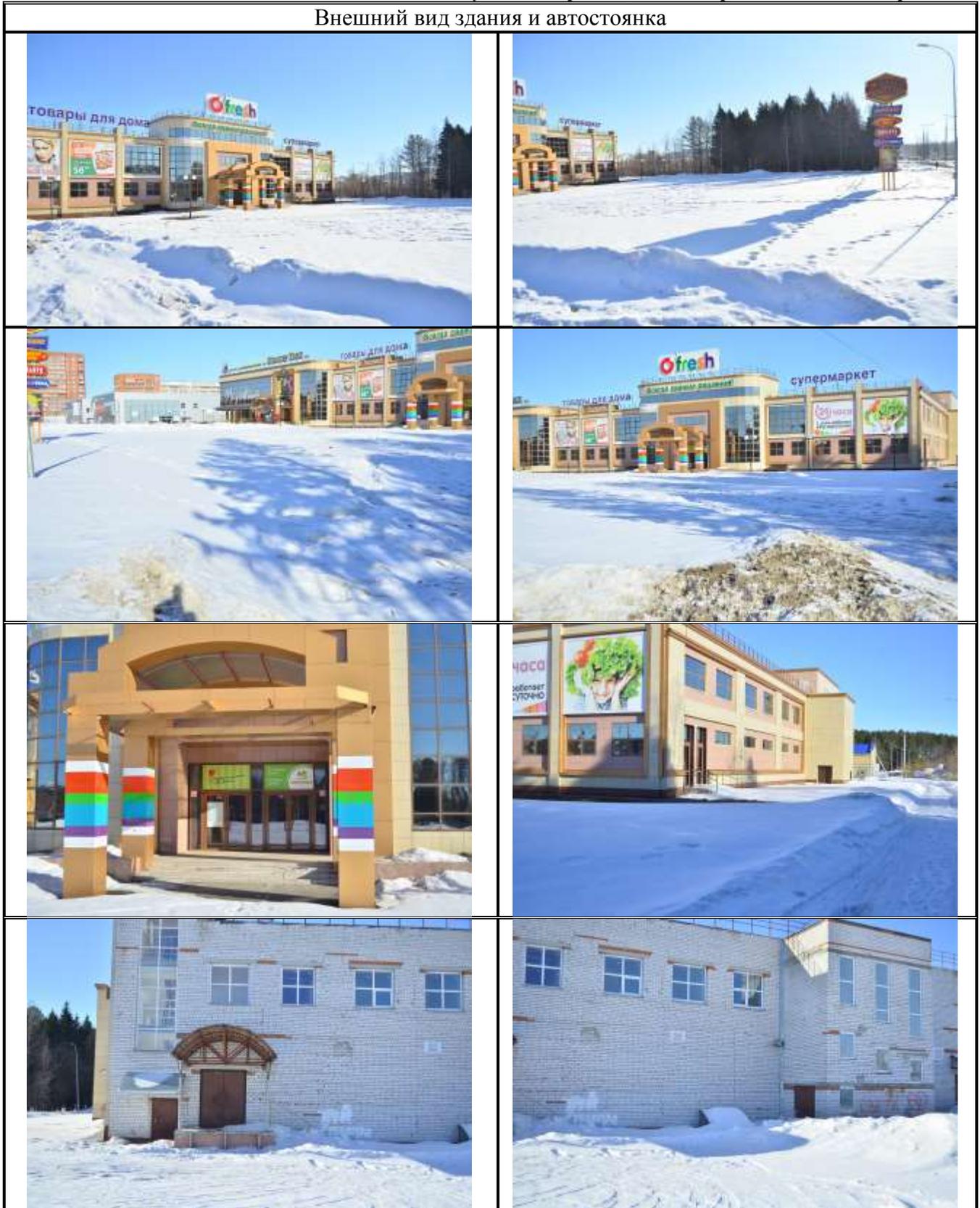
1. **12:05:0703002:78** ▲★↕
 Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, земельный участок расположен в...
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	12:05:0703002:78
Кад. квартал:	12:05:0703002
Статус:	Учтенный
Адрес:	Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 12:05:0703002
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	5 084 004,80 руб.
Уточненная площадь:	4 655 кв. м
Разрешенное использование:	Земли запаса (неиспользуемые)
по документу:	для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней
Кадастровый инженер:	МУП "Йошкар-Олинское бюро по землеустройству"
Дата постановки на учет:	22.05.2009
Дата изменения сведений в ГКН:	04.04.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	04.04.2016

Фотографии объекта оценки

Таблица 2.8 Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6

Внешний вид здания и автостоянка

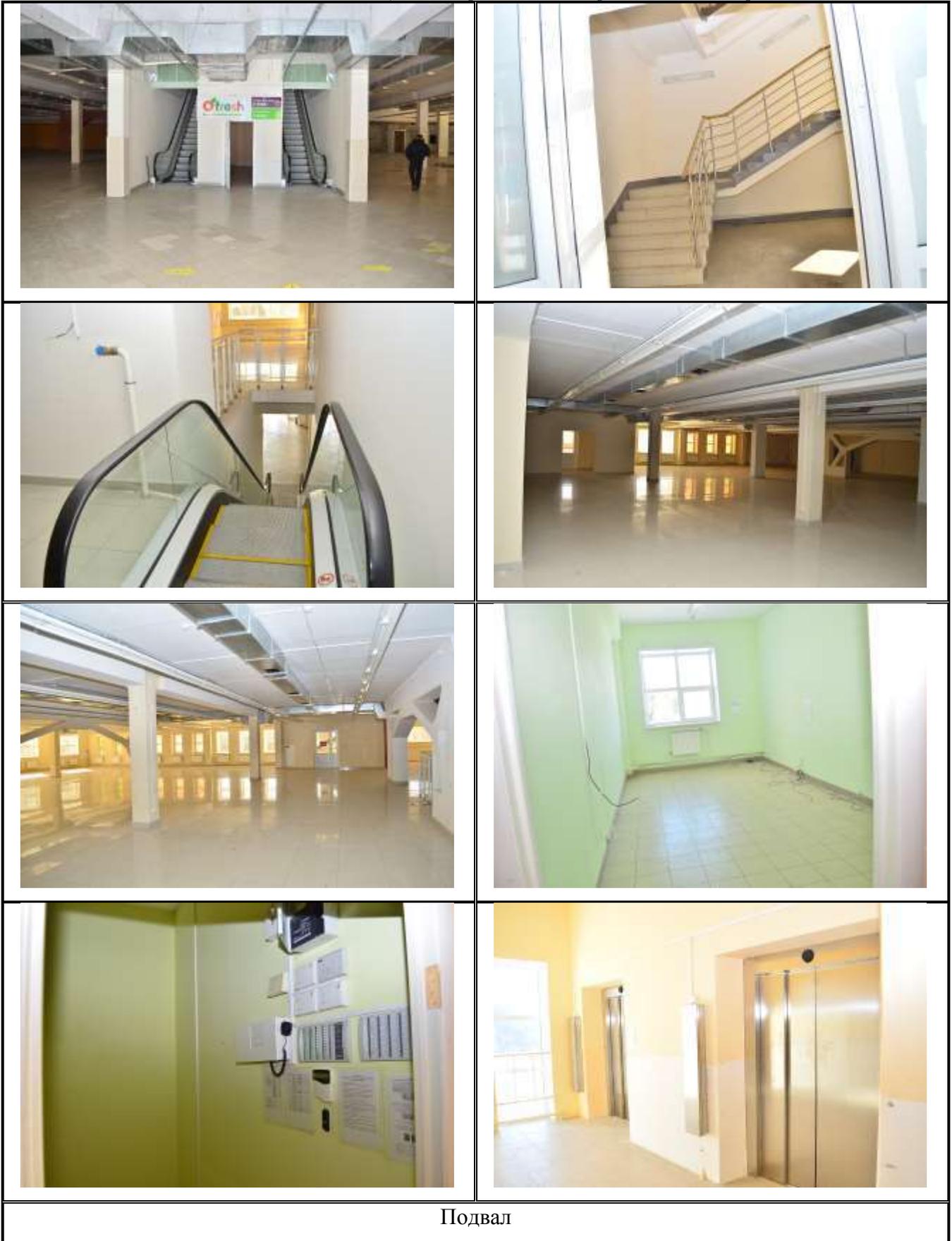




Внутренние помещения

Первый этаж





Подвал



Технический этаж

**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.

2.6 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 2.9

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №19) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016, срок экспозиции торговой недвижимости составляет 2-8 месяцев. Близкие данные приводят представители агентств недвижимости, называющие сроки экспозиции подобного объекта на уровне 4-8 месяцев. Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта, в соответствии с таблицей 2.6 признается низкой.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.				
		2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры					
1	1-комнатные квартиры					
	Москва	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4	3...4,5			
2	2-комнатные квартиры					
	Москва	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	4...6	4,5...7		3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры					
	Москва	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	4...6	5...8			
	Земельные участки					
1	Под дачное строительство					
	Московская область	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область		5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели					
	Москва	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	6...8	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели					
	Москва	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	7...10	8...12		6...10	
	Помещения (здания)					
1	Производственные					
	Иркутск		5...9			3...9,9
	Киров		4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	5...8	6...10			
2	Торговые					
	Иркутск	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...5	4...7			2...4
	Москва	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные					
	Москва	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	5...8	7...10			
4	Гостиницы					
	Москва	7...8	7...9		9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...11	9...12		8...16	

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

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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;

г) 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;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1 Обзор общеэкономической ситуации²

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и

² <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e>

оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным). После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года – 10,4 %).

Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)*

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-сент.
ВВП ¹⁾	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ³⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁴⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	-6,1 ⁶⁾	-4,2 ⁶⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 ⁴⁾	2,8 ⁵⁾	0,1	0,4 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ⁴⁾	36115 ⁵⁾		35750 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 ⁶⁾	-1,8 ⁶⁾	1,9 ⁴⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ⁷⁾		199,0 ⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ⁷⁾		135,9 ⁷⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

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

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь в – % к предыдущему месяцу, январь-июнь – 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) Предварительные данные.
- 5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
- 6) Оценка.

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

	1 кв.	1 пол.	июл.	авг.	сент.	9 мес.
Производство – всего, %, г/г	-0,6	0,4	-0,3	0,7	-0,8	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	1,8	2,1	2,4
Обрабатывающие производства	-3,1	-0,9	-1,5	0,1	-1,6	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	0,8	1,3	1,4	0,7

Источник: Росстат

В сентябре 2016 г. темпы добычи нефти восстановились до 1,9 % г/г. Данные Минэнерго России немного консервативнее, хотя и подтверждают эту динамику: по ним рост добычи в сентябре составил 1,6 % г/г, а ежесуточная добыча составила 10,85 млн. баррелей в сутки.

ТЭК, %, г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	2,3	2,6
Нефть добытая	1,9	2,4
Газ горючий природный	6,5	-0,8
Уголь	0,2	6,0
Электричество	1,8	1,2
Тепловая энергия	4,2	0,4

Добыча газа горючего природного (далее – газ), по данным Росстата, в сентябре 2016 г. выросла на 6,5 % г/г до 44,2 млрд. куб. м, но за январь-сентябрь динамика все еще отрицательна (-0,8 % г/г). Рост был ожидаем в связи с началом отопительного сезона, увеличение поставок наблюдалось как на внутренний рынок и в страны СНГ, так и в страны Европы.

Добыча угля в сентябре увеличилась на 0,2 %, за девять месяцев – на 6,0 % г/г. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды присутствует положительная динамика (прирост на 0,7 % за январь-сентябрь 2016 г.), в то же время сезонно очищенный показатель третий месяц подряд показывает отрицательные значения.

По данным Системного оператора ЕЭС, потребление электроэнергии по итогам сентября в целом по России показало рост, увеличившись на 1,7 % г/г, за девять месяцев 2016 года рост составил 1,1% г/г. Данные Росстата практически аналогичны – 1,8 % и 1,2 % соответственно. В обрабатывающих производствах в сентябре наблюдалась следующая динамика: Производство кокса и нефтепродуктов, традиционно занимающее значительную долю в обрабатывающей промышленности (около 15 %), снизилось на 1,7 % в сентябре и на 3,4 % по итогам девяти месяцев.

Наблюдаемое снижение объемов производства дизельного топлива (-1,4 % г/г за январь- сентябрь) обусловлено сокращением экспортных поставок, в то время как производство бензина автомобильного растет (1,6 % г/г за январь-сентябрь 2016 г.).

Производство кокса и нефтепродуктов, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	-1,7	-3,4
Дизельное топливо	0,8	-1,4
Бензин автомобильный	2,9	1,6
Мазут топочный	-19,1	-22,7
Кокс металлургический	-0,8	1,1

В связи с реализацией программ модернизации нефтеперерабатывающих заводов и увеличением глубины переработки нефтяного сырья, продолжается снижение производства мазута топочного двузначными темпами (-19,1 % за сентябрь и -22,7 % за 9 месяцев).

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака – драйвер роста промышленного производства, продолжает вносить в него положительный вклад, но темпы заметно замедляются в связи с возможным насыщением рынка. По итогам сентября прирост составил 0,5 % г/г, за девять месяцев 2,2 % г/г.

Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 3,2 % г/г, в том числе металлургическое производство – на 4,4 % г/г, производство готовых металлических изделий – выросло на 1,1 процента.

Металлургическое пр-во и производство готовых метал. изделий, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	-6,0	-3,2
Чугун	-9,9	-0,9
Конструкции из стали	3,7	1,4
Прокат чёрных металлов	0,3	-1,5
Трубы стальные	-12,8	-12,7

Производство транспортных средств и оборудования в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 4,5 % г/г. По данным Росстата, в сентябре текущего года производство легковых автомобилей снизилось на 3,6 % г/г, за девять месяцев спад составил 11,8 % г/г. Грузовых автомобилей за девять месяцев 2016 года произвели на 7,5 % больше, чем за аналогичный период в 2015 году, производство вагонов грузовых выросло на 18,3 % г/г.

Производство трансп. средств и оборудования, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Всего	0,0	-4,5
Автомобили легковые	-3,6	-11,8
Автомобили грузовые	14,9	7,5
Вагоны грузовые	38,3	18,3
Производство машин и оборудования, % г/г		
Всего	4,6	3,7
Станки металлорежущие	14,5	16,6

Производство машин и оборудования за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.



Производство машин и оборудования за девять месяцев 2016 года выросло на 3,7 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 16,6 % г/г, за сентябрь – на 14,5 % г/г.

Химическое производство остается главным локомотивом роста среди обрабатывающих производств – по итогам сентября прирост составил 2,0 % г/г, по итогам девяти месяцев – 4,6 % г/г.

Производство химических продуктов, % г/г	сентябрь	январь-сентябрь
Химическое производство, всего:	2,0	4,6
Удобрения	6,1	1,4
Пластмассы	24,0	5,2
Аммиак безводный	12,9	7,4
Синтетические каучуки	25,0	4,0

Производство прочих неметаллических минеральных продуктов, в том числе характеризующих ситуацию в производстве строительных материалов, в сентябре снизилось на 2,9 % г/г, за девять месяцев падение составило 7,9 % г/г. Сезонно очищенный показатель также говорит о тенденции спада, которая устойчиво наблюдается с начала 2015 года.

Прирост обработки древесины и производства изделий из дерева за III квартал 2016 г. составил 2,9 % г/г. Данный показатель укладывается в общую картину прогнозируемого прироста на 1,5-2,1 % за 2016 год против падения на 3,4 % в 2015 году.

Прирост текстильного и швейного производства в январе – сентябре 2016 г. составил 4,0% г/г. Производство тканей (20,7 %) растет за счет резкого роста материалов нетканых (кроме ватинов). Отрицательная динамика производства трикотажа (-4,9 % г/г в сентябре) вызывает опасение за невосполнимость прежнего уровня производства.

Реальная заработная плата работников в сентябре, по оценке, выросла на 2,8 % г/г. В целом за девять месяцев рост реальной заработной платы составил 0,4 % г/г. После максимального с 2009 года снижения, зафиксированного в августе текущего года, сокращение реальных располагаемых доходов в сентябре существенно замедлилось до -2,8 % г/г. Однако из-за негативной динамики июля-августа снижение реальных располагаемых доходов в III квартале превысило сокращение предыдущих кварталов и составило 6,1 % г/г. В целом за девять месяцев текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,3 % г/г.

% г/г	2015 год					2016 год							
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	год	I кв.	II кв.	июл.	авг.	сентя.	III кв.	январь-сентя.	
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,0	-0,6	0,3	-1,3	2,7	2,8	1,4	0,4	
Реальные располагаемые доходы	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-3,7	-5,8	-7,0	-8,2	-2,8	-6,1	-5,3	

Норма сбережений с исключением сезонного фактора в сентябре 2016 г. повысилась до 12,9 % располагаемых доходов с 12,1 %, зафиксированных месяцем ранее. Несмотря на увеличение, значение показателя не превышает среднего значения, сложившегося в текущем году.

В сентябре на потребительском рынке возобновился рост цен, однако сохранился на низком уровне - после нулевого прироста потребительских цен в августе в сентябре инфляция составила 0,2 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %).

Усиление инфляции в сентябре в основном обеспечивалось повышением цен на непродовольственные товары при сезонном росте спроса, а также замедлением снижения цен на продовольственные товары. При этом сдерживающее влияние на инфляцию продолжают оказывать высокие спросовые ограничения. Базовая инфляция (БИПЦ), исключая изменение цен под влиянием факторов, которые носят административный, а также сезонный характер и не связаны с общеэкономическим положением в стране, с августа набирает темп. В сентябре рост усилился до 0,5 %, после того как в июле показатель опустился до минимального значения с начала года – 0,3 процента. С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 4,1 %, что стало минимальным показателем в современной российской истории. За годовой период инфляция снижается с июля – в сентябре до 6,4 процента.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

Федеральная служба государственной статистики (Росстат),

ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20150929>

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объект недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещения, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как торговое.

3.3 Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Йошкар-Ола за III квартал 2016 г.³

Торговая недвижимость – разновидность коммерческой недвижимости, предназначенная для организации мест розничной и мелкооптовой продажи товаров и услуг. Выделяют основные направления и форматы объектов торговой недвижимости:

- ✓ Магазин — помещение, используемое для реализации в розницу или мелким оптом товаров или услуг населению.
- ✓ Street retail (стрит-ритейл) — разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины.
- ✓ Торговый центр — капитальное здание, построенное владельцем с целью получения коммерческой прибыли путем сдачи в аренду торговых площадей компаниям-арендаторам (в частности, торговым сетям) или для размещения в нем собственных торговых сетей.
- ✓ Торговая сеть — совокупность двух и более розничных филиалов, салонов, торговых точек или иных объектов, реализующих в розницу или мелким оптом товары или услуги, объединённые под общей торговой маркой или вывеской и имеющих единый фирменный стиль.

Кроме того, среди объектов торговли можно выделить как капитальные строения, имеющие фундамент и в большинстве случаев регистрацию в органах юстиции в качестве объектов недвижимости, так и нестационарные торговые объекты (павильоны, киоски).

³ Обзор составлен по материалам /regionalrealty.ru, www.avito.ru,

**Информация о фактических данных⁴ о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости
Анализ текущих цен предложений на продажу**

Таблица 3.2 Предложения о продаже торговой недвижимости

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Этаж	Тип помещения	Площадь помещения, кв.м.	Выход на 1 линию	Стоимость, руб.	Наличие отдельного входа	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Ноябрь 2016	г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская,80	цокольный	ПСН (торговое)	350,0	есть	3 200 000	есть	9 143	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_350_m_659870580
2	Октябрь 2016	г. Йошкар-Ола, ул Зеленая, 1-а	ОСЗ 1 этажный	Торговое	6 282,0	есть	270 000 000	есть	42 980	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_6282_m_815133177
3	Ноябрь 2016	г. Йошкар-Ола, ул Машиностроителей, 72	1	ПСН	88,0	есть	4 400 000	есть	50 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_88_m_868595908
4	Ноябрь 2016	г. Йошкар-Ола, Интернатская, 9А	2	ПСН	427,9	нет	15 000 000	нет	35 055	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_427.9_kv._m_759279095
5	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Карла Либнехта, д. 104	ОСЗ 1 этажный	ПСН (шоурум)	960,0	есть	45 000 000	есть	46 875	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_otdelno_stoyaschee_zdanie_960m_394357351
6	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, красноармейская 98г	1	ПСН	100,0	есть	9 600 000	нет	96 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_arendnyy_biznes_-_apteka_100_m2_871433169
11	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Водопроводная д. 48	1	ПСН	185,0	есть	8 000 000	есть	43 243	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_185_m_531660181
12	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Строителей 95	цокольный	ПСН (торговое)	1 000,0	есть	7 500 000	есть	7 500	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1000_m2_750450863
13	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Строителей 95	цокольный	ПСН (торговое)	2 000,0	есть	14 500 000	есть	7 250	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_2000_m2_699224631

⁴ <http://omsk.mlsn.ru>

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Этаж	Тип помещения	Площадь помещения, кв.м.	Выход на 1 линию	Стоимость, руб.	Наличие отдельного входа	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
14	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Подольских курсантов, 16	2	ПСН	188,0	нет	7 520 000	есть	40 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_188_m_844604649
15	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Яна Крастыня	1-ый этаж - 125 кв.м + подвал 575 кв.м	ПСН	700,0	нет	6 900 000	есть	9 857	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_700_m_pod_tts_fermerskiy_arend_biznes_864703094
16	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Кремлевская, 34	1 эт. 64,9 кв.м., подвал 218,3 кв.м	ПСН	283,0	нет	6 500 000	есть	22 968	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_283.2_m_429466872
17	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Сомбатхей	1	ПСН	165,0	нет	6 600 000	есть	40 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_kafe_ili_ofis_865246183
18	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Йывана - Кырли 19 А ТЦ "Березово"	2	ПСН (торговое)	40,0	есть	1 800 000	нет	45 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_40_m_853034088
19	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, б. Победы 15а (ТЦ Аврора)	цокольный	ПСН	64,0	есть	2 450 000	есть	38 281	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_64_m_591232315
20	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Кремлевская 19	4	ПСН	30,0	есть	2 050 000	нет	68 333	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_v_samom_tsentre_goroda_30_m_654807001
21	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Эшпая, д. 84	1	ПСН (торговое)	112,0	нет	8 960 000	есть	80 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_ofisnoe_pomeschenie_112_m_234665875
22	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Интеграл, Строителей	1	ПСН	487,0	есть	26 785 000	есть	55 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_487_m_725208805
23	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Строителей, 1Б	1 этаж – 200,2 м2, 2 этаж – 179,6 м2.	ПСН	379,8	есть	20 000 000	есть	52 659	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_379.8_m_817168733
24	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Ленинский пр-кт	цокольный	ПСН	330,0	есть	15 000 000	есть	45 455	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_330_m_869919372

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Этаж	Тип помещения	Площадь помещения, кв.м.	Выход на 1 линию	Стоимость, руб.	Наличие отдельного входа	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
25	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Б. Чавайна 36	3	ПСН	43,8	есть	1 500 000	нет	34 247	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_43.8_m_586565148
26	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул.Рябинина,33 а	1	ПСН	107,0	нет	5 000 000	есть	46 729	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_107_m_584263147
27	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Кремлевская 36	1	ПСН	59,8	нет	2 150 000	есть	35 953	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_59.85_m_863761238
28	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей 16В	цокольный	ПСН	75,0	есть	1 780 000	есть	23 733	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_75_m_853679816
29	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Красноармейская, 45 а	2	ПСН (торговое)	150,0	есть	15 000 000	нет	100 000	https://regionalrealty.ru/yoshkarola/offers/sale-commercial-trade/12897578/
30	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Советская,125	1	ПСН	62,0	нет	8 000 000	есть	129 032	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_62_m_871835627
	Максимальное значение								129 032	
	Минимальное значение								7 250	
	Среднее значение								46 357	

Таблица 3.3 Предложения об аренде торговой недвижимости

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Выход на 1 линию	Отдельный вход	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Назначение	Источник
1	Ноябрь 2016	г. Йошкар-Ола, Интернатская, 9А	427,9	нет	нет	2	4 767	ПСН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_427.9_kv._m_759279095
2	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, красноармейская 98г	100,0	есть	нет	1	9 000	ПСН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_aren_dnyy_biznes_-_apteka_100_m2_871433169
3	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Строителей, 3 а	110,0	есть	есть	1	9 273	ПСН	https://regionalrealty.ru/yoshkarola/offers/rent-commercial-trade/31064863/
4	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Первомайская, 113	246,5	есть	нет	1	13 200	ПСН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_246.5_m_789492894
5	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Советская, 125	62,0	нет	есть	1	12 000	ПСН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_62_m_871835627
6	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Комсомольская, 118	300,0	есть	есть	2	9 600	ПСН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_859471237
7	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, п.Медведево ул.Пушкина д.22	97,0	нет	есть	1	7 200	ПСН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_97_m_830493469
8	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, кремлевская 20	57,0	есть	есть	1	8 842	ПСН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_57_m_868927601
9	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2 457,1	есть	нет	2	6 000	ПСН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2457.1_m_284370446
10	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Якова Эшная, д. 150	437,7	нет	есть	1	4 800	ПСН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_437.7_m_865498361
11	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Советская, 141	119,5	нет	есть	1	9 240	ПСН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_119.5_m_864468685
12	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Машиностроителей, д. 11	741,3	есть	есть	ОСЗ	4 800	ПСН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_741.3_m_282578661
13	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Красноармейская, 43	72,0	есть	нет	2	10 000	ПСН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_72_m_827682549
14	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Пушкина 15	121,0	нет	есть	1	7 200	ПСН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733
15	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 152	296,0	есть	есть	1	7 297	ПСН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_296_m_860013781

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Выход на 1 линию	Отдельный вход	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Назначение	Источник
16	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Ленинский проспект 49	82,0	есть	есть	1	9 600	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_82_m_tsentr_arena_ili_proazha_609340470
17	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Эшкинина, д 25,	139,6	нет	есть	1	5 587	ПЧН	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_139.6_m_872532297
18	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, п. Медведево ул. Советская 45	64,7	есть	есть	1	6 491	ПЧН (торговое)	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_64.7_m_864926734
Максимальное значение							13 200,0		
Минимальное значение							4 767,0		
Среднее значение							8 301,2		

Таблица 3.4 Предложения о продаже земельных участков

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Васильева, 8Б	Собственность	земельный участок для строительства автосервиса на 2 этажа	232,0	380В, газ подведен, разрешение на строительство до 2020г. проект согласован в архитектуре	1 500 000	6 465,5	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_872405137
2	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Никиткино	Собственность	земельный участок под размещения строительства автомобильной газовой станции со станцией технического обслуживания автотранспорта	5 400,0	по границе	13 500 000	2 500,0	http://mari12.ru/commercial.html?action=view&id=485
3	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Улица Медведево	Собственность	земельный участок для коммерческого использования	1 450,0	по границе	7 500 000	5 172,4	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093
4	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Пролетарская за домом №40	Собственность	земельный участок для коммерческого использования	1 000,0	по границе	6 000 000	6 000,0	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093
5	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Клары Цеткин дом №32"А"	Собственность	земельный участок для коммерческого использования	1 570,0	по границе	4 500 000	2 866,2	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093
6	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Заезд со стороны проходной "Кирзавода"	Собственность	земельный участок для коммерческого использования	4 200,0	по границе	7 000 000	1 666,7	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь з.у., кв.м.	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
7	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Улица Крылова	Собственность	земельный участок для коммерческого использования	1 480,0	по границе	4 500 000	3 040,5	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093
8	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Улица Соловьёва	Собственность	земельный участок под строительство гостиницы	600,0	по границе	2 500 000	4 166,7	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093
9	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Посёлок Медведево, Улица Железнодорожная	аренда 49 лет	земельный участок под строительство производственно складского многофункционального центра, под размещение административно-офисное здания, логистический центр.	7 000,0	по границе	3 200 000	457,1	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_696247485
10	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, Улица Ломоносова	Собственность	земельный участок для размещения административно-бытового корпуса со встроенными гаражами	740,0	по границе	1 200 000	1 621,6	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_610231287
11	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Крылова, 53б	Собственность	земельный участок под строительство производственно складской недвижимости	5 900,0	по границе	7 000 000	1 186,4	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot._promnaznacheniya_863387604
12	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, ул Крылова, 53А	Собственность	земельный участок под строительство производственно складской недвижимости	4 600,0	по границе	3 500 000	760,9	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_729522040
13	Октябрь 2016	Йошкар-Ола, Козьмодемьянский тракт д.141	Собственность	под строительство 3-х.эт здания многофункционального назначения	810,0	по границе	6 500 000	8 024,7	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot._promnaznacheniya_674115424
14	Ноябрь 2016	Йошкар-Ола, ул. Строителей, после кольца "Мясокомбинат".	Собственность	под размещение административно-офисное здания, логистический центр	6 500,0	по границе	2 800 000	430,8	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._promnaznacheniya_692697898
Максимальное значение								8 024,7	
Минимальное значение								430,8	
Среднее значение								3 168,5	

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

1. Разрешенное и текущее использование объекта в настоящее время (в соответствии с документами БТИ) – нежилое (торговое).

Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации помещения, как выполняющего общественные (торговые) функции.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Поскольку имущество используется по своему функциональному назначению, можно сделать вывод о том, что, оцениваемая недвижимость, соответствует своему функциональному назначению и изменение её текущего профиля не целесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать их в текущем качестве (в качестве нежилых помещений с площадями торгового назначения).

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая первоначальное назначение, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества только под нежилое (торговое назначение)

ВЫВОДЫ:

- Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, и, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещения, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное оцениваемого объекта, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве объекта коммерческой недвижимости, а именно помещения торгового назначения.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости имущества в соответствии со стандартами и принятой в России практикой, в рыночных условиях хозяйствования могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут применяться варианты и различные методы расчётов.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

5.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - 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 заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1».

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход 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.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. Выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности.
2. Сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки.
3. Определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта, чтобы получить диапазон цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками.

4. Сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им.

5. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект оценки представляют собой встроенно-пристроенное помещение (магазин).

Данных по условиям сделок купли/продажи нежилых помещений в г. Омске Оценщиком в открытом и свободном доступе выявлено не было, однако, на рынке нежилой недвижимости г. Омска присутствует достаточное количество выставленных на продажу сопоставимых объектов.

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.

5.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комнаты, квартиры, офиса, парковочного места, гаража в кооперативе и т.п.).

Представленное к оценке имущество может использоваться в коммерческих целях, т. е. в целях извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду, т. е. помещение, являющееся объектом оценки, целесообразно рассматривать как доходоприносящую недвижимость.

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 недвижимого имущества.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Расчет затрат на замещение

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.

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

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

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;

K2 – коэффициент пересчёта стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с 01.01.2016 г.

K3 – регионально-климатический коэффициент, учтен в K2;

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

K5 – корректирующий коэффициент на стесненные условия;

ПП – прибыль предпринимателя.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания (**C_{баз}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных справочниками:

- 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.

2. 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.

3. В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника 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.

4. 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.:

Таблица 6.1

**Границы расширенного интервала значений
прибыли предпринимателя при инвестициях в
строительство объектов**

Таблица 83

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%

Объект оценки можно отнести к объектам офисно-торговой недвижимости, для расчета принято максимальное значение расширенного интервала равный 28,5%.

Таблица 6.2. К1 коэффициент, учитывающий различия в объемно-планировочных показателях, конструктивных параметрах

Корректировка на различие в строительном объеме		Корректировка на различие в площади	
Отношение стр. объема ОО/ОА	корректировка	Отношение площади ОО/ОА	корректировка
< 0,1	1,23	< 0,25	1,25
0,1 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,5 - 0,85	1,1
0,5 - 0,70	1,16	0,86 - 1,15	1
0,71 - 1,3	1	1,16 - 1,5	0,95

Корректировка на различие в строительном объеме		Корректировка на различие в площади	
Отношение стр. объема ОО/ОА	корректировка	Отношение площади ОО/ОА	корректировка
1,31 - 2	0,87	1,5 - 2	0,93
> 2	0,86	> 2	0,93

Расчет совокупного износа

Расчет остаточной стоимости объекта с учетом износа производится по формуле:

$$\text{СОСТ} = \text{ПСЗ} * (1 - S)$$

где:

СОСТ – 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 6.3. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0 – 20 (хорошее)	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21 – 40 (удовлетворительное)	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41 – 60 (неудовлетворительное)	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61 – 80 (плохое)	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81 – 100 (ветхое)	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

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:

$$S = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифунк}) * (1 - \text{Ивнеш})$$

Таблица 6.4.

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Общий накопленный износ, %
1	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь застройки 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Хорошее (рабочее)	10%	0%	0%	10%

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

44

строительно-монтажные работы

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	деревянных	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы
	Класс конструктивных систем									
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Северный район										
Республика Карелия *	0,929	1,038	0,984	1,064	0,935	1,119	0,962	0,870	0,836	0,833
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,035	1,118	1,000	1,139	1,053	1,142	1,041	0,983	1,097	1,094
Республика Коми (севернее Полярного круга)	1,261	1,362	1,219	1,388	1,283	1,392	1,269	1,199	1,337	1,333
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,004	1,100	1,020	1,057	1,010	1,185	1,033	0,990	0,874	0,871
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	1,221	1,339	1,241	1,286	1,230	1,442	1,258	1,205	1,063	1,060
Вологодская область	0,840	0,929	0,819	0,953	0,846	0,896	0,842	0,812	0,729	0,727
Мурманская область *	1,373	1,386	1,301	1,255	1,253	1,384	1,376	1,292	1,338	1,333
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	0,996	1,049	0,996	1,119	1,010	1,047	1,115	1,052	1,018	1,015
Ленинградская область	1,110	1,117	1,071	1,147	1,104	1,121	1,212	1,184	1,207	1,203
Новгородская область	0,904	1,041	0,874	1,030	0,929	0,945	0,923	0,864	0,768	0,766
Псковская область	0,785	0,901	0,754	0,950	0,798	0,862	0,749	0,684	0,595	0,593
Центральный район										
Брянская область	0,791	0,858	0,772	0,891	0,806	0,786	0,763	0,701	0,631	0,629
Владимирская область	0,778	0,889	0,829	0,936	0,871	0,925	0,819	0,739	0,610	0,608
Ивановская область	0,784	0,885	0,820	0,945	0,855	0,899	0,841	0,736	0,626	0,624
Калужская область	0,782	0,892	0,841	0,982	0,841	0,890	0,854	0,729	0,667	0,665
Костромская область	0,753	0,822	0,759	0,868	0,775	0,785	0,740	0,685	0,561	0,560
г.Москва	1,259	1,196	1,269	1,282	1,246	1,287	1,369	1,394	1,357	1,352
Московская область	1,038	1,042	1,037	1,047	1,040	1,036	1,037	1,045	1,040	1,037
Орловская область	0,834	0,882	0,838	0,925	0,929	0,848	0,873	0,786	0,687	0,685
Рязанская область	0,770	0,913	0,768	0,916	0,803	0,813	0,806	0,700	0,603	0,601
Смоленская область	0,833	0,853	0,835	0,921	0,803	0,824	0,807	0,725	0,639	0,637
Тверская область	0,857	0,913	0,844	0,942	0,864	0,872	0,889	0,845	0,778	0,776
Тульская область	0,833	0,945	0,837	0,961	0,852	0,889	0,875	0,791	0,700	0,698
Ярославская область	0,852	0,912	0,837	0,961	0,844	0,890	0,847	0,757	0,632	0,630
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,761	0,871	0,772	0,915	0,790	0,831	0,779	0,678	0,577	0,575

Расчет остаточной стоимости улучшений

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

⁵ Ко-инвест 97 за 3 кв. 2016 г. В целом

Таблица 6.6.

№ п/п	Наименование здания	Материал стен	КС	Этажность	Объем, куб.м.	Площадь	Протяженность, м	Глубина, м	Год постройки	Сборник	Код объекта, аналога	КС	Справочный показатель	Корректировка на изменение цен после даты издания справочника	Прочие корректировки	Объем/площадь	Отношение	Корректировка на площадь/объем	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства по оцениваемому зданию	Поправка относительная на фактическое состояние (износ) объекта	Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом износа
1	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	асфальтобетон	КС-8	-	-	5 440,0	-	-	н/д	Сооружения городской инфраструктуры, 2016 г.	гИЗ.01.003.0021	КС-8	1 295	0,739	1	-	-	1,00	1,285	6 689 848	0,90	6 020 863
	Итого	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 020 863

**Заключение о рыночной стоимости элемента в составе Объекта оценки,
рассчитанной в рамках затратного подхода**

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость элемента в составе Объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, без учета НДС 18% составляет:

Таблица 6.7.

№ п/п	Наименование		Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
	Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.		6 020 863
Итого:		Итого, руб.	6 020 863

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

7.1. Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Подход к оценке с точки зрения сопоставимых продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода сопоставимых продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике, а так же с учетом текущих тенденций на рынке коммерческой недвижимости.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).
- ✓ Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).
- ✓ Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).
- ✓ Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).
- ✓ Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):
 - Отличие в площадях;
 - Отличие в объеме.
 - Состояние объекта.
 - Дополнительные улучшения.
 - Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Под объектами-аналогами понимаются объекты, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемым по сравнительным характеристикам.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом

корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов – аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект – аналог должно совпадать с датой проведения оценки или быть максимально приближено, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Также при подборе аналогов следует учитывать, что местоположение аналогов должно совпадать с местоположением объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты будет необходимо корректировать на существующие различия.

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества-встроенных нежилых помещений. На дату оценки, данное имущество не используется по прямому назначению и в аренду не сдается. Фактический тип использования по результатам анализа документации определен как торговый.

Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются:

- местоположение;
- площадь;
- капитальность здания;
- подъездные пути и наличие парковки;
- фактическое использование;
- наличие инженерных коммуникаций;
- техническое состояние.

Данные факторы предопределили критерии подбора аналогов: встроенных помещений торгового назначения, находящихся в районах сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных помещений в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Выбор аналогов производился на основании сборников банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлтерских фирм г. Йошкар-Ола, баз данных Internet.

Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице № 7.1.

Таблица 7.1

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_88_m_868_595908	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_185_m_53_1660181	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_188_m_844_604649	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_379.8_m_817168733
Телефон		(927) 883-44-01	(960) 098-44-44	(917) 700-30-00	(927) 883-32-67
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	Помещение торгового назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж расположения	2 этажа, подвал, технический этаж	1	1	2	1 этаж – 200,2 м2, 2 этаж – 179,6 м2.
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	г. Йошкар-Ола, ул Машиностроителей, 72	Йошкар-Ола, Водопроводная д. 48	Йошкар-Ола, ул Подольских курсантов, 16	Йошкар-Ола, ул Строителей, 1Б
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	2425,9; 2237,7; 944,3; 94,1	88,0	185,0	188,0	379,8
Выход на 1 линию	есть	есть	есть	нет	есть
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки	1, 2 этажи - Отличное, качественный ремонт; Прочее - Хорошее состояние, стандартный ремонт, ремонт не требуется	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения с НДС, руб.		4 400 000	8 000 000	7 520 000	20 000 000

6.2. Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 7.2 Объект оценки №1

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб.	4 400 000	8 000 000	7 520 000	20 000 000
Цена предложения без НДС, руб.	3 728 814	6 779 661	6 372 881	16 949 153
Общая площадь помещения, кв.м.	88,0	185,0	188,0	379,8
Цена предложения 1 кв.м.помещения, руб.	50 000	43 243	40 000	52 659
Корректировка на уторговывание, %	-5,80%	-5,80%	-5,80%	-5,8%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
Корректировка на техническое состояние здания, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
Корректировка на этаж расположения, %	-12,60%	-12,60%	0,50%	-6,90%
Скорректированная цена, руб.	41 165	35 602	37 868	46 182
Корректировка на наличие отдельного входа, %	8,70%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	44 746	35 602	37 868	46 182
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	44 746	35 602	37 868	46 182
Корректировка на общую площадь, %	-30,00%	-26,00%	-26,00%	-18,00%
Скорректированная цена, руб.	31 322	26 345	28 022	37 869
Корректировка на выход на 1-ю линию, %	0,00%	0,00%	23,46%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	31 322	26 345	34 596	37 869
Корректировка на материал стен, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	31 322	26 345	34 596	37 869
Корректировка на состояние отделки, %	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Скорректированная цена, руб.	38 213	32 141	42 207	46 200
Коэффициент вариации, %	-	-	-	15,11%
Количество корректировок	5	4	5	4
Удельный вес по количеству корректировок, %	24,1%	25,9%	24,1%	25,9%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.				39 672
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	23,6%	25,7%	5,5%	12,3%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены, %	21,6%	20,6%	30,6%	27,2%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.				40 357
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.				40 015
Общая площадь объекта оценки №1, кв.м.				2 425,90
Рыночная стоимость объекта оценки №1 с НДС, руб.				97 072 389
Рыночная стоимость объекта оценки №1 без НДС, руб.				82 264 736

Таблица 7.3 Объект оценки №2

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб.	4 400 000	8 000 000	7 520 000	20 000 000
Цена предложения без НДС, руб.	3 728 814	6 779 661	6 372 881	16 949 153
Общая площадь помещения, кв.м.	88,0	185,0	188,0	379,8
Цена предложения 1 кв.м.помещения, руб.	50 000	43 243	40 000	52 659
Корректировка на уторговывание, %	-5,80%	-5,80%	-5,80%	-5,8%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
Корректировка на техническое состояние здания, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
Корректировка на этаж расположения, %	0,00%	0,00%	14,90%	6,50%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	43 294	52 829
Корректировка на наличие отдельного входа, %	8,70%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	51 198	40 735	43 294	52 829
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	51 198	40 735	43 294	52 829
Корректировка на общую площадь, %	-30,00%	-26,00%	-26,00%	-18,00%
Скорректированная цена, руб.	35 839	30 144	32 038	43 320
Корректировка на выход на 1-ю линию, %	0,00%	0,00%	23,46%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	35 839	30 144	39 554	43 320
Корректировка на материал стен, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	35 839	30 144	39 554	43 320
Корректировка на состояние отделки, %	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Скорректированная цена, руб.	43 724	36 776	48 256	52 850
Коэффициент вариации, %	-	-	-	15,09%
Количество корректировок	4	3	5	4

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Удельный вес по количеству корректировок, %	25,0%	27,1%	22,9%	25,0%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>				45 160
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	12,6%	15,0%	20,6%	0,4%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены, %	24,7%	23,0%	19,2%	33,1%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				46 017
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.				45 589
Общая площадь объекта оценки №2, кв.м.				2 237,70
Рыночная стоимость объекта оценки №2 с НДС, руб.				102 014 505
Рыночная стоимость объекта оценки №2 без НДС, руб.				86 452 970

Таблица 7.4 Объект оценки №3

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб.	4 400 000	8 000 000	7 520 000	20 000 000
Цена предложения без НДС, руб.	3 728 814	6 779 661	6 372 881	16 949 153
Общая площадь помещения, кв.м.	88,0	185,0	188,0	379,8
Цена предложения 1 кв.м.помещения, руб.	50 000	43 243	40 000	52 659
<i>Корректировка на уторговывание, %</i>	-5,80%	-5,80%	-5,80%	-5,8%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
<i>Корректировка на правовой статус, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
<i>Корректировка на техническое состояние здания, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>	-22,00%	-22,00%	-10,30%	-16,90%
Скорректированная цена, руб.	36 738	31 773	33 799	41 222
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>	8,70%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	39 934	31 773	33 799	41 222
<i>Корректировка на местоположение, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	39 934	31 773	33 799	41 222
<i>Корректировка на общую площадь, %</i>	-23,00%	-18,00%	-18,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб.	30 749	26 054	27 715	37 100
<i>Корректировка на выход на 1-ю линию, %</i>	0,00%	0,00%	23,46%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	30 749	26 054	34 217	37 100
<i>Корректировка на материал стен, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	30 749	26 054	34 217	37 100
<i>Корректировка на состояние отделки, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	30 749	26 054	34 217	37 100
Коэффициент вариации, %	-	-	-	14,85%
Количество корректировок	4	3	4	3
Удельный вес по количеству корректировок, %	23,8%	26,2%	23,8%	26,2%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>				32 008
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	38,5%	39,7%	14,5%	29,5%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены, %	22,8%	22,5%	29,4%	25,3%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				32 319
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.				32 164
Общая площадь объекта оценки №3, кв.м.				944,30
Рыночная стоимость объекта оценки №3 с НДС, руб.				30 372 465
Рыночная стоимость объекта оценки №3 без НДС, руб.				25 739 377

Таблица 7.5 Объект оценки №4

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с учетом НДС, руб.	4 400 000	8 000 000	7 520 000	20 000 000
Цена предложения без НДС, руб.	3 728 814	6 779 661	6 372 881	16 949 153
Общая площадь помещения, кв.м.	88,0	185,0	188,0	379,8
Цена предложения 1 кв.м.помещения, руб.	50 000	43 243	40 000	52 659
<i>Корректировка на уторговывание, %</i>	-5,80%	-5,80%	-5,80%	-5,8%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
<i>Корректировка на правовой статус, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
<i>Корректировка на техническое состояние здания, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	47 100	40 735	37 680	49 605
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>	-13,00%	-13,00%	0,00%	-7,30%
Скорректированная цена, руб.	40 977	35 439	37 680	45 984
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>	8,70%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	44 542	35 439	37 680	45 984
<i>Корректировка на местоположение, %</i>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	44 542	35 439	37 680	45 984
<i>Корректировка на общую площадь, %</i>	0,00%	7,00%	7,00%	17,00%

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб.	44 542	37 920	40 318	53 801
Корректировка на выход на 1-ю линию, %	0,00%	0,00%	23,46%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	44 542	37 920	49 777	53 801
Корректировка на материал стен, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	44 542	37 920	49 777	53 801
Корректировка на состояние отделки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб.	44 542	37 920	49 777	53 801
Коэффициент вариации, %	-	-	-	14,77%
Количество корректировок	3	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок, %	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.</i>				<i>46 510</i>
Процент отклонения от первоначальной цены предложения, %	10,9%	12,3%	24,4%	2,2%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены, %	26,0%	25,1%	17,0%	31,9%
<i>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.</i>				<i>46 723</i>
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.				46 617
Общая площадь объекта оценки №4, кв.м.				94,10
Рыночная стоимость объекта оценки №4 с НДС, руб.				4 386 660
Рыночная стоимость объекта оценки №4 без НДС, руб.				3 717 508

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади помещений, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов входит право собственности и оцениваемого объекта входит права по договору инвестирования. Учитывая 100% степень строительной готовности объекта и получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, корректировка не вводится.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

Корректировка на торг вводилась на основании данных определялась 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. 300.

Таблица 7.6

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как минимальное значение расширенного интервала значение для офисно-торговой недвижимости в средних городах в размере 5,8%.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на назначение помещений

Объект оценки и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, имеют сопоставимое функциональное назначение, следовательно, введение корректировки не требуется.

Местоположение

Данная корректировка не вводится, т.к. объекты оценки и аналоги расположены в г. Йошкар-Ола.

Общая площадь помещений

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов от площади. Величина корректировки на площадь была 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. – 133 с.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв. м	Цена								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 7.7 для объекта оценки №1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	2 425,9	88,0	185,0	188,0	379,8
Значение	>2000	<100	100-250	100-250	250-500
Корректировка,	1,00	0,70	0,74	0,74	0,82
Корректировка, %	*-	-30%	-26%	-26%	-18%

Таблица 7.8 для объекта оценки №2

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	2 237,7	88,0	185,0	188,0	379,8
Значение	>2000	<100	100-250	100-250	250-500
Корректировка,	1,00	0,70	0,74	0,74	0,82
Корректировка, %	*-	-30%	-26%	-26%	-18%

Таблица 7.9 для объекта оценки №3

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	944,3	88,0	185,0	188,0	379,8
Значение	750-1000	<100	100-250	100-250	250-500

Корректировка,	1,00	0,77	0,82	0,82	0,90
Корректировка, %	*-	-23%	-18%	-18%	-10%

Таблица 7.10 для объекта оценки №4

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	94,1	88,0	185,0	188,0	379,8
Значение	<100	<100	100-250	100-250	250-500
Корректировка,	1,00	1,00	1,07	1,07	1,17
Корректировка, %	*-	0%	7%	7%	17%

Корректировка на состояние отделки

Величина корректировки на состояние отделки была 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. – 133 с.

Матрицы коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметический ремонт	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 58

Таблица 59

Таблица 7.11 для объекта оценки №1

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Качественная отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	1,00	1,22	1,22	1,22	1,22
Корректировка на состояние отделки		22%	22%	22%	22%

Таблица 7.12 для объекта оценки №2

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Качественная отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	1,00	1,22	1,22	1,22	1,22
Корректировка на состояние отделки		22%	22%	22%	22%

Таблица 7.13 для объекта оценки №3

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Стандартная отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0%	0%	0%	0%

Таблица 7.14 для объекта оценки №4

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Стандартная отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Значение корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0%	0%	0%	0%

Корректировка на наличие отдельного входа

Объекты оценки и объекты аналоги №2,3,4 имеют отдельный вход, а аналог №1 не имеет, таким образом требуется введение корректировки.

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.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 2

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

Данная корректировка применяется к аналогу №1 в размере $1/0,92-1=8,7\%$

Корректировка на выход на 1-ю линию

Объекты оценки и объекты аналоги №1,2 имеют выход на 1-ю линию, а аналог №3,4 не имеют, таким образом требуется введение корректировки.

Корректировка на входа на 1-ю линию 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. 109.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Данная корректировка применяется к аналогу №3 в размере $1/0,81-1=23,46\%$

Корректировка на этаж расположения

Величина корректировки на этаж расположения была 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. – 133 с.

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таблица 51

Коэффициенты для корректировки на этаж расположения

Таблица 7.16

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	1-ый этаж	1,00
	Подвал	0,71
	Цоколь	0,82
	2-ой этаж и выше	0,87

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K = D_{1-\text{гоэтажа}} \times C_{1-\text{гоэтажа}} + D_{\text{подвала}} \times C_{\text{подвала}} + D_{\text{выше1-гоэт.}} \times C_{\text{выше1-гоэт.}} + D_{\text{цоколь}} \times C_{\text{цоколь}},$$

где:

K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании;

$D_{1-\text{гоэтажа}}$ – доля 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{1-\text{гоэтажа}}$ – удельная стоимость 1 кв. м 1-го этажа (так как стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 1-ом этаже, выше стоимости 1 кв. м подвала, цокольного этажа и помещений, расположенных выше 1-го этажа, то $C_{1-\text{гоэтажа}}=1$);

$D_{\text{подвала}}$ – доля подвала от общей площади помещения;

$C_{\text{подвала}}$ – удельная стоимость 1 кв. м подвала по отношению к стоимости 1-го этажа (0,73);

$D_{\text{выше 1-го эт.}}$ – доля помещений, расположенных выше 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{\text{выше 1-го эт.}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных выше 1-го этажа к стоимости 1-го этажа (0,76).

$D_{\text{цоколь}}$ – доля помещений, расположенных в цокольном этаже от общей площади помещения;

$C_{\text{цоколь}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в цокольном этаже к стоимости 1-го этажа (0,83).

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} \right) - 1,$$

где:

$K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта оценки;

$K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога.

Таблица 7.17 для объекта оценки №1

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	71,8	88,0	185,0	0,0	200,2
Площадь выше 1-го этажа	2 354,1	0,0	0,0	188,0	179,6
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	2 425,9	88,0	185,0	188,0	379,8
Доля помещений 1-го этажа	0,030	1,000	1,000	0,000	0,527
Доля помещений выше 1-го этажа	0,970	0,000	0,000	1,000	0,473
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,874	1,000	1,000	0,870	0,939
Значение корректировки, %		-12,6%	-12,6%	0,5%	-6,9%

Таблица 7.18 для объекта оценки №2

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	2 237,7	88,0	185,0	0,0	200,2
Площадь выше 1-го этажа	0,0	0,0	0,0	188,0	179,6
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	2 237,7	88,0	185,0	188,0	379,8
Доля помещений 1-го этажа	1,000	1,000	1,000	0,000	0,527
Доля помещений выше 1-го этажа	0,000	0,000	0,000	1,000	0,473
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	1,000	1,000	1,000	0,870	0,939
Значение корректировки, %		0,0%	0,0%	14,9%	6,5%

Таблица 7.19 для объекта оценки №3

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	114,9	88,0	185,0	0,0	200,2
Площадь выше 1-го этажа	202,2	0,0	0,0	188,0	179,6
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	627,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	944,3	88,0	185,0	188,0	379,8

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Доля помещений 1-го этажа	0,122	1,000	1,000	0,000	0,527
Доля помещений выше 1-го этажа	0,214	0,000	0,000	1,000	0,473
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,664	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,780	1,000	1,000	0,870	0,939
Значение корректировки, %		-22,0%	-22,0%	-10,3%	-16,9%

Таблица 7.20 для объекта оценки №4

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	0,0	88,0	185,0	0,0	200,2
Площадь выше 1-го этажа	94,1	0,0	0,0	188,0	179,6
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	94,1	88,0	185,0	188,0	379,8
Доля помещений 1-го этажа	0,000	1,000	1,000	0,000	0,527
Доля помещений выше 1-го этажа	1,000	0,000	0,000	1,000	0,473
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,870	1,000	1,000	0,870	0,939
Значение корректировки, %		-13,0%	-13,0%	0,0%	-7,3%

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

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

Таблица 7.21

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому.	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде.
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднителен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
3	Метод распределения	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. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	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. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты.
5	Метод остатка	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. Определение стоимости прав аренды: 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. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. IV-20).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение настоящей работы, наличие необходимой информации, положения проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и т. д., в конкретном случае целесообразно определить стоимость оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж 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).

**Определение рыночной стоимости
права пользования оцениваемым земельным участком
Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)**

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице ниже. Единица сравнения – 1 кв.м.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

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

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельного участка:

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

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

В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Как видно из исходных данных, объекты аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

В рассматриваемом случае для объектов - аналогов высчитывались величины корректировок по следующим позициям:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на коммуникации;
- Корректировка на площадь.

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

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 279.

Таблица 7.22

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как среднее значение для земельных участков под офисно-торговую застройку в размере 9,7%.

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 4 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г. ст.147.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 7.23. Среднее значение масштабного фактора

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,95	1,00

Таблица 7.24. Корректировка на площадь для земельного участка с кад. номером: 12:05:0703002:246

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	5 440,0	4 200,0	740,0	5 900,0
Значение	5 000-10 000	1 000-5 000	<1 000	5 000-10 000
Корректировка,	1,00	0,92	0,83	1,00
Корректировка, %	*-	-8%	-17%	0%

Таблица 7.25. Корректировка на площадь для земельного участка с кад. номером:
12:05:0703002:78

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	4 655,0	4 200,0	740,0	5 900,0
Значение	1 000-5 000	1 000-5 000	<1 000	5 000-10 000
Корректировка,	1,00	1,00	0,90	1,09
Корректировка, %	*-	0%	-10%	9%

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Йошкар-Ола, таким образом введение корректировки не требуется.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (Нижний Новгород 2016г.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже

Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

Корректировка на наличие коммуникаций

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ по подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций происходит следующим образом:

транспортные подъездные пути – 10-20%;

электроэнергия – 5-25%;

газоснабжение – 15-25%;

остальное (водоснабжение, канализация, коммуникационные связи) – 5- 15%⁶.

Для расчетов были приняты минимальные значения для корректировок на наличие коммуникаций.

Данную корректировку Оценщик вводит экспертно, корректировка рассчитана в таблице ниже.

Таблица 7.26. Корректировка на коммуникации для земельных участков

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация)	по границе	по границе	по границе
Корректировка,	1,00	$(1+0,05)*(1+0,15)-1$	$(1+0,05)*(1+0,15)-1$	$(1+0,05)*(1+0,15)-1$
Корректировка, %	*-	20,75%	20,75%	20,75%

Корректировка на вид права

Вид права на объект оценки является право долгосрочной аренды, а объекты аналоги продаются на праве собственности, таким образом требуется введение корректировки на вид права.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 4 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 7.27. Среднее значение корректировки на вид права

Таблица 41 (продолжение)

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

Расчет коэффициента вариации

Рассчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 сотки при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left(C_r^{nood} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nood}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nood}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,30.

Значение коэффициента вариации составило **0,1273** для земельного участка с кад. номером: **12:05:0703002:246**.

Значение коэффициента вариации составило **0,1264** для земельного участка с кад. номером: **12:05:0703002:78**.

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 0,30, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

⁶ (<http://www.issledovanie.ru/pages/issledovanie/124/>; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/914>)

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлены далее в табличном виде.

Таблица 7.28. Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_699333093	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot_promnaznacheniya_610231287	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_promnaznacheniya_863387604
Телефон		8 (836) 251-51-68	(927) 680-60-10	(937) 117-77-77
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Октябрь 2016
Правовой статус	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Аренда	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Под зданием торгового, культурно-развлекательного, спортивно-оздоровительного и офисного центра	земельный участок для коммерческого использования	земельный участок для размещения административно-бытового корпуса со встроенными гаражами	земельный участок для коммерческого использования
Площадь земельного участка, кв.м	5440; 4655	4 200	740	5 900
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, Заезд со стороны проходной "Кирзавода"	Йошкар-Ола, Улица Ломоносова	Йошкар-Ола, ул Крылова, 536
Удаленность от города, км.	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
Наличие коммуникаций	Подведены (Электричество, водопровод, канализация, отопление)	по границе	по границе	по границе
Цена предложения, руб.	-	7 000 000	1 200 000	7 000 000

Таблица 7.29. Расчёт рыночной стоимости земельного участка с кад. номером: 12:05:0703002:246.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	7 000 000	1 200 000	7 000 000
Площадь участка, кв.м.	4 200	740	5 900
Стоимость 1 кв.м., руб.	1 667	1 622	1 186
Корректировка на уторговывание, %	-9,70%	-9,70%	-9,70%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	-8,00%	-17,00%	0,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	20,75%	20,75%	20,75%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	-10,95%	-19,95%	-2,95%
Скорректированная цена, руб.	1 484	1 298	1 151
Коэффициент вариации, %			12,73%
Количество корректировок	4	4	3
Удельный вес по количеству корректировок	31,82%	31,82%	36,36%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			1 304
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	10,98%	19,98%	2,95%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	33,81%	20,54%	45,65%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			1 294
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.			1 299
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			5 440,00
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом округления, руб.			7 066 560

Значение суммарной корректировки по объектам-аналогам составляет более 30% от первоначальной цены. Принятие данных объектов недвижимости в качестве аналогов, обусловлено недостатком предложений земельных участков сопоставимого разрешенного использования предлагаемых на правах собственности/аренды, сопоставимых по площади и району расположения.

Таблица 7.30. Расчёт рыночной стоимости земельного участка с кад. номером: 12:05:0703002:78.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	7 000 000	1 200 000	7 000 000
Площадь участка, кв.м.	4 200	740	5 900
Стоимость 1 кв.м., руб.	1 667	1 622	1 186
Корректировка на уторговывание, %	-9,70%	-9,70%	-9,70%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	0,00%	-10,00%	9,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	20,75%	20,75%	20,75%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	-2,95%	-12,95%	6,05%
Скорректированная цена, руб.	1 618	1 412	1 258
Коэффициент вариации, %			12,64%
Количество корректировок	3	4	4
Удельный вес по количеству корректировок	36,36%	31,82%	31,82%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			1 438
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	2,94%	12,95%	6,07%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	43,31%	20,51%	36,18%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			1 446
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.			1 442
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			4 655,00
Итого рыночная стоимость права аренды земельного участка с учетом округления, руб.			6 712 510

Значение суммарной корректировки по объектам-аналогам составляет более 30% от первоначальной цены. Принятие данных объектов недвижимости в качестве аналогов, обусловлено недостатком предложений земельных участков сопоставимого разрешенного использования предлагаемых на правах собственности/аренды, сопоставимых по площади и району расположения.

6.3. Заключение о рыночной стоимости, рассчитанной сравнительным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

**рыночная стоимость Объекта оценки,
рассчитанная сравнительным подходом, составит, без учета НДС (18 %):**

Таблица 7.31.

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	сравнительного подхода, руб. ,без учета НДС
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	82 264 736
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	86 452 970
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.	25 739 377
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	3 717 508
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	7 066 560
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	6 712 510

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. 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. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, то для расчета Объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\text{ПВД} = A_1 * S_1 + A_2 * S_2 + \dots + A_i * S_i,$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

A_i - ставка арендной платы с i -й площади;

S_i - размер i -й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - K_{\text{и}})$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

$K_{\text{и}}$ - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОПР},$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовой доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{к}},$$

где:

$\text{O}_{\text{ни}}$ - налог на имущество;

$\text{O}_{\text{с}}$ - расходы на страхование имущества;

$\text{O}_{\text{з}}$ - платежи за права землепользования;

$\text{O}_{\text{к}}$ - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

$\text{O}_{\text{у}}$ - расходы на управление;

$\text{O}_{\text{к}}$ - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации. Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

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

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет и в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

7.1. Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу. Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации. В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов.

Расчет арендной ставки Объекта оценки

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблицах ниже.

Таблица 8.1 Объект оценки №1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139.6_m_872532297	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57_m_868927601	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_96_m_860013781
Телефон		(906) 137-08-68	(987) 709-37-11	(964) 861-44-22	(836) 242-40-58
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв.м. в год с НДС	-	5 587	8 842	7 200	7 297
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки включая операционные расходы с НДС, руб.	-	5 587	8 842	7 200	7 297
Корректировка на уторговывание, %	-	-4,70%	-4,70%	-4,70%	-4,7%
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Тип объекта	Помещение торгового назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН (торговое)
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м.	2 425,90	139,6	57,0	121,0	296,0
Корректировка на площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	1,2 этажи	1	1	1	1
Корректировка на этаж, %	-	-13,60%	-13,60%	-13,60%	-13,60%
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0%	0%	0%
Местоположение	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, п.Медведево ул.Пушкина д.22	Йошкар-Ола, кремлевская 20	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 152	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 152
Корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию	есть	нет	есть	есть	есть
Корректировка на красную линию	-	14,94%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на коммуникации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние	Качественная отделка	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Корректировка на техническое состояние, %	-	57,00%	23,00%	57,00%	23,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	53,6%	4,7%	38,7%	4,7%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год	-	8 582	9 258	9 986	7 640
Коэффициент вариации, %	-				11,3%
Количество корректировок	-	4	3	3	3
Удельный вес аналога, %	-	20,0000%	26,6667%	26,6667%	26,6667%
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					8 885

Таблица 8.2 Объект оценки №2

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139.6_m_872_532297	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57_m_868927601	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_296_m_860013781
Телефон		(906) 137-08-68	(987) 709-37-11	(964) 861-44-22	(836) 242-40-58
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв.м. в год с НДС	-	5 587	8 842	7 200	7 297
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки включая операционные расходы с НДС, руб.	-	5 587	8 842	7 200	7 297
Корректировка на уторговывание, %	-	-4,70%	-4,70%	-4,70%	-4,7%
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Тип объекта	Помещение торгового назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН (торговое)
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м.	2 237,70	139,6	57,0	121,0	296,0
Корректировка на площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	1 этаж	1	1	1	1
Корректировка на этаж, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, п.Медведево ул.Пушкина д.22	Йошкар-Ола, кремлевская 20	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 152	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 152
Корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию	есть	нет	есть	есть	есть
Корректировка на красную линию	-	14,94%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на коммуникации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние	Качественная отделка	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Корректировка на техническое состояние, %	-	57,00%	23,00%	57,00%	23,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	67,2%	18,3%	52,3%	18,3%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год	-	9 341	10 460	10 966	8 632
Коэффициент вариации, %	-	3	2	2	10,7%
Количество корректировок	-	3	2	2	2
Удельный вес аналога, %	-	18,1818%	27,2727%	27,2727%	27,2727%
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					9 896

Таблица 8.3 Объект оценки №3

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139.6_m_872_532297	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57_m_868927601	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_296_m_860013781
Телефон		(906) 137-08-68	(987) 709-37-11	(964) 861-44-22	(836) 242-40-58
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв.м. в год с НДС	-	5 587	8 842	7 200	7 297
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки включая операционные расходы с НДС, руб.	-	5 587	8 842	7 200	7 297
Корректировка на уторговывание, %	-	-4,70%	-4,70%	-4,70%	-4,7%
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Тип объекта	Помещение торгового назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН (торговое)
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м.	944,30	139,6	57,0	121,0	296,0
Корректировка на площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	1, 2 этажи, подвал, тезнический этаж	1	1	1	1
Корректировка на этаж, %	-	-21,60%	-21,60%	-21,60%	-21,60%
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, п.Медведево ул.Пушкина д.22	Йошкар-Ола, кремлевская 20	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 152	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 152
Корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию	есть	нет	есть	есть	есть
Корректировка на красную линию	-	14,94%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на коммуникации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние	Стандартная отделка	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Корректировка на техническое состояние, %	-	28,00%	0,00%	28,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	16,6%	-26,3%	1,7%	-26,3%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год	-	6 514	6 517	7 322	5 378
Коэффициент вариации, %					12,4%
Количество корректировок	-	4	2	3	2
Удельный вес аналога, %	-	15,7895%	31,5789%	21,0526%	31,5789%
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					6 326

Таблица 8.4 Объект оценки №4

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_139.6_m_872_532297	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_57_m_868927601	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_296_m_860013781
Телефон		(906) 137-08-68	(987) 709-37-11	(964) 861-44-22	(836) 242-40-58
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв.м. в год с НДС	-	5 587	8 842	7 200	7 297
Плательщик операционных расходов	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель	Арендодатель
Корректировка на сумму операционных расходов, руб./кв.м.	-	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки включая операционные расходы с НДС, руб.	-	5 587	8 842	7 200	7 297
Корректировка на уторговывание, %	-	-4,70%	-4,70%	-4,70%	-4,7%
Дата предложения	-	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Тип объекта	Помещение торгового назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН (торговое)
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м.	94,10	139,6	57,0	121,0	296,0
Корректировка на площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	Технический этаж	1	1	1	1
Корректировка на этаж, %	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Наличие отдельного входа	Нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Местоположение	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	Йошкар-Ола, п.Медведево ул.Пушкина д.22	Йошкар-Ола, кремлевская 20	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 152	Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 152
Корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию	есть	нет	есть	есть	есть
Корректировка на красную линию	-	14,94%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на коммуникации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние	Стандартная отделка	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Корректировка на техническое состояние, %	-	28,00%	0,00%	28,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	9,2%	-33,7%	-5,7%	-33,7%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год	-	6 101	5 862	6 790	4 838
Коэффициент вариации, %					13,7%
Количество корректировок	-	5	3	4	3
Удельный вес аналога, %	-	17,9104%	29,8507%	22,3881%	29,8507%
Средневзвешенная арендная ставка, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					5 807

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 кв. м общей площади, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга. По информации предоставленной специалистами отделов коммерческой недвижимости агентства недвижимости: АН «Мегаполис», т. (347) 257-06-66, ООО «Альянс» тел.(347) 257-22-91 торг при продаже помещений коммерческого назначения, как правило, составляет 5-15 % от стартовой цены предложения.

Корректировка на торг вводилась на основании данных определялась 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. 300.

Таблица 8.5

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята как минимальное значение расширенного интервала значение для офисно-торговой недвижимости в размере 4,7%.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на состояние отделки

Величина корректировки на состояние отделки была 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. – 133 с.

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

185

Таблица 8.6 для объекта оценки №1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Качественная отделка	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Значение корректировки	0,00%	57,00%	23,00%	57,00%	23,00%

Таблица 8.7 для объекта оценки №2

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Качественная отделка	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Значение корректировки	0,00%	57,00%	23,00%	57,00%	23,00%

Таблица 8.8 для объекта оценки №3

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Стандартная отделка	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Значение	0,00%	28,00%	0,00%	28,00%	0,00%

корректировки					
---------------	--	--	--	--	--

Таблица 8.9 для объекта оценки №4

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Стандартная отделка	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее
Значение корректировки	0,00%	28,00%	0,00%	28,00%	0,00%

Корректировка на наличие отдельного входа

Объекты оценки №1,2,3 и объекты аналоги имеют отдельный вход, таким образом введение корректировки не требуется.

Объект оценки №4 не имеет отдельного входа, а объекты аналоги имеют отдельный вход, таким образом требуется введение корректировки.

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.

Таблица 8.10

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 2

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

Данная корректировка применяется объекту оценки №4 ко всем аналогам в размере $1/0,85-1=(-15\%)$

Корректировка на выход на 1-ю линию

Все объекты оценки и объекты аналоги №2,3,4 имеют выход на 1-ю линию, а аналог №1 не имеет, таким образом требуется введение корректировки.

Корректировка на выхода на 1-ю линию 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. 109.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

109

Данная корректировка применяется к аналогу №1 в размере $1/0,87-1=14,94\%$

Корректировка на этаж расположения

Величина корректировки на этаж расположения была 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. – 133 с.

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Коэффициенты для корректировки на этаж расположения

Таблица 8.11

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	1-й этаж	1,00
	2-й и выше	0,86
	Цокольный этаж	0,82
	Подвал	0,72

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K = D_{1-\text{го этажа}} \times C_{1-\text{го этажа}} + D_{\text{подвала}} \times C_{\text{подвала}} + D_{\text{выше 1-го эт.}} \times C_{\text{выше 1-го эт.}} + D_{\text{цоколь}} \times C_{\text{цоколь}},$$

где:

K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании;

$D_{1-\text{го этажа}}$ – доля 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{1-\text{го этажа}}$ – удельная стоимость 1 кв. м 1-го этажа (так как стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 1-ом этаже, выше стоимости 1 кв. м подвала, цокольного этажа и помещений, расположенных выше 1-го этажа, то $C_{1-\text{го этажа}} = 1$);

$D_{\text{подвала}}$ – доля подвала от общей площади помещения;

$C_{\text{подвала}}$ – удельная стоимость 1 кв. м подвала по отношению к стоимости 1-го этажа (0,72);

$D_{\text{выше 1-го эт.}}$ – доля помещений, расположенных выше 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{\text{выше 1-го эт.}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных выше 1-го этажа к стоимости 1-го этажа (0,76).

$D_{\text{цоколь.}}$ – доля помещений, расположенных в цокольном этаже от общей площади помещения;

$C_{\text{цоколь.}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в цокольном этаже к стоимости 1-го этажа (0,83).

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} \right) - 1,$$

где:

$K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта оценки;

$K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога.

Таблица 8.12 для объекта оценки №1

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	71,8	139,6	57,0	121,0	296,0
Площадь выше 1-го этажа	2 354,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	2 425,9	139,6	57,0	121,0	296,0
Доля помещений 1-го этажа	0,030	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,970	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Значение	0,864	1,000	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		-13,6%	-13,6%	-13,6%	-13,6%

Таблица 8.13 для объекта оценки №2

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	2 237,7	139,6	57,0	121,0	296,0
Площадь выше 1-го этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	2 237,7	139,6	57,0	121,0	296,0
Доля помещений 1-го этажа	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Таблица 8.14 для объекта оценки №3

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	114,9	139,6	57,0	121,0	296,0
Площадь выше 1-го этажа	202,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	627,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	944,3	139,6	57,0	121,0	296,0
Доля помещений 1-го этажа	0,122	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,214	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,664	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,784	1,000	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		-21,6%	-21,6%	-21,6%	-21,6%

Таблица 8.15 для объекта оценки №4

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	0,0	139,6	57,0	121,0	296,0
Площадь выше 1-го этажа	94,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	94,1	139,6	57,0	121,0	296,0
Доля помещений 1-го этажа	0,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,860	1,000	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%

Общая площадь помещений

Данная корректировка не применяется, так как объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i-ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Представленный массив (выборки) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

Эффективный (действительный) валовой доход (effective gross income - EGI) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора⁷ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

- Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;
- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

Можно вычислить коэффициент загрузки (Кз), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$Kз = \frac{\text{Период доходной эксплуатации}}{\text{Общий фонд времени потенциального использования}}$$

Величина недозагрузки была 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. – 215 с., для расчетов использовано минимальное значение расширенного интервала на уровне 6,8%.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду
Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% 17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% 18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3% 17,0%

Для расчетов использовалось минимальное значение 6,8 %.

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.

⁷ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Собственником Объекта оценки не выделены расходы на содержание каждого объекта в общем объеме расходов. На основе информации компании «ITF Development» (тел.: (495) 945-21-23), работающей на рынке реконструкции и управлению объектами недвижимости в Российской Федерации, среднерыночная величина операционных расходов на содержание объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем 17-20 % от валового дохода собственника. Из них 12-15 % приходится на так называемые фиксированные расходы (налоги, страховые платежи, расходы на управление, охрана), а 5 % - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.).

По данным аналитического издания «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. – 133 с., для офисно-торговых объектов уровень операционных расходов находится в диапазоне от 12,5% до 23,4% от потенциального валового дохода.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

Для расчетов использовалось минимальное значение 12,5 %.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (R_y) состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

$$\text{Ставка капитализации} = \frac{\text{Норма прибыли на вложенный капитал} + \text{Норма возврата вложенного капитала}}{\text{}}$$

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завязать дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + r_a + r_l + Пр,$$

где:

R - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

$Пр$ – премия (надбавка) за региональный риск.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

В дальнейших расчетах, Оценщиком принято решение использовать ставку капитализации рассчитанную путем кумулятивного построения, поскольку данный расчет максимально учитывает индивидуальные параметры помещений Объекта оценки.

В качестве безрисковой ставки для расчета текущей стоимости целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению долгосрочных рублевых ценных бумаг.

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ. 8,84% - средняя эффективная доходность ОФЗ к (источник - http://cbr.ru/hd_base/default.aspx?Prtid=gkoofz_mr&ch/)

Кривая бескупонной доходности* на 18.11.2016



* Расчеты бескупонной доходности осуществляются ММВБ на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России.

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

Расчет показателя риска инвестирования средств в оцениваемый объект

Таблица 8.16

Вид риска	Уровень риска (%)				
	1	2	3	4	5
Систематический риск					
Ухудшение общей экономической ситуации (темпы экономического роста)		1			
Уровень и темпы изменения инфляции		1			
Изменение федерального или местного законодательства (введение в действие различных ограничений)	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	1				
Местоположение (глобальное и локальное)	1				
Количество наблюдений	3	2	0	0	0
Взвешенная сумма	3	4	0	0	0
Сумма взвешенных	7				
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина	1,4				
Несистематический риск					
Ускоренный износ здания	1				
Неполучение арендных платежей	1				
Неэффективный менеджмент	1				
Финансовые проверки	1				
Количество наблюдений	4	0	0	0	0
Взвешенная сумма	4	0	0	0	0
Сумма взвешенных	4				
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина	0,8				
ИТОГО	2,20				

Риск низкой ликвидности (0). Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$r_i = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{C_{\text{р.эксп}}/12\text{МЕС}}}$$

где:

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

$C_{\text{р.эксп}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Срок экспозиции на продажу представляет собой, в сущности – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта в настоящее время определен в размере от 4 до 8 месяцев в зависимости от типа объекта.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.		
		2015 г.	2014 г.	2007 г.
Квартиры				
1	1-комнатные квартиры			
	Москва	1,5 - 3,0	1,0 - 2,2	0,3 - 1,1
	Санкт-Петербург	1,8 - 3,5	1,3 - 2,8	0,5 - 1,2
	Уфа	-	2,5 - 4,5	1,2 - 1,5
	Саратов	-	1,5 - 3,8	
2	2-комнатные квартиры			
	Москва	3,0 - 5,0	2,5 - 4,5	0,5 - 1,5
	Санкт-Петербург	2,8 - 4,5	1,8 - 5,0	
	Уфа	-	3,0 - 6,0	
3	3 и более-комнатные квартиры			
	Москва	4,0 - 7,5	4,0 - 6,9	
	Санкт-Петербург	3,0 - 9,0	3,0 - 8,0	
Земельные участки				
1	Под дачное строительство			
	Московская область	-	3 - 7	1,5 - 4,5
	Тульская область	-	5 - 9	
2	Под офисные и торговые цели			
	Москва	2 - 4	1 - 3	
	Московская область (торговые цели)	4 - 6	4 - 8	
3	Под производственно-складские цели			
	Москва	3 - 6	2 - 5	
	Московская область	-	6 - 10	
Помещения (здания)				
1	Производственные			
	Иркутск			3,0 - 9,9
	Киров			6,1 - 10,8
	Москва	6 - 10	5 - 11	0,8 - 5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5 - 10	6 - 12	0,9 - 4,4
2	Торговые			
	Иркутск	2 - 3		0,7 - 1,7
	Киров			2,0 - 4,0
	Москва	3,5 - 8	2 - 7	0,3 - 4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	2 - 8	1 - 6	0,9 - 2,8
3	Офисные			
	Москва	5 - 12	5 - 10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8 - 12	6 - 12	
4	Гостиницы			
	Москва	-	9 - 14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	Более 12	8 - 16	

Таким образом, риск низкой ликвидности составит:

Расчет поправки на низкую ликвидность

Таблица 8.17

Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6
Срок экспозиции, мес.	4
Риск низкой ликвидности, коэфф.	2,78

Норма возврата капитала (recapture rate) - это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами:

- методом Ринга;
- аннуитетным методом (методом Инвуда);
- методом формирования фондовозмещения по безрисковой ставке или методом Хоскольда.

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Хоскольда.

Расчет остаточного срока службы здания выполняется исходя из года постройки и года реконструкции и типичного срока службы зданий.

Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Нормативный срок службы здания, в котором расположены помещения Объекта оценки, был определен на основании «Нормативных усредненных сроков службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования (Извлечение из Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г.)». Таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Хоскольда, составит:

Расчет нормы возврата капитала

Таблица 8.18

Адрес объекта	Год постройки	Фактический возраст, лет	Типичный срок, лет	Оставшийся срок службы, лет	Норма возврата капитала, %
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6	2014	2	100	98	0,0103%

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 7.14

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 8.19

Наименование	Значение
Риски вложения в недвижимость	2,20%
Безрисковая ставка	8,84%
Риск низкой ликвидности	2,78%
Ставка дисконтирования	13,820%
Норма возврата	0,0110%
Коэффициент капитализации	13,8310%

7.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации ДОХОДОВ

Таблица 8.20

Показатель	Значение			
	Объект оценки	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	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.	Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Общая площадь, кв.м.	2 425,9	2 237,7	944,3	94,1
Арендная ставка с НДС, руб. за 1 кв.м.	8 885	9 896,0	6 326,0	5 807,0
Потенциальный валовый доход с НДС руб. в год	21 554 122	22 144 279	5 973 642	546 439
Потери при сборе платежей, % в год	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Потери от недозагрузки, % в год	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
Действительный валовый доход с НДС, руб. в год.	20 088 442	20 638 468	5 567 434	509 281
Операционные расходы с НДС, руб. (12,5% от ПВД)	2 694 265	2 768 035	746 705	68 305
Чистый операционный доход, руб. в год, с НДС	17 394 177	17 870 433	4 820 729	440 976
Ставка капитализации, %	13,8310%	13,8310%	13,8310%	13,8310%
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	125 762 251	129 205 647	34 854 522	3 188 316
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.	106 578 179	109 496 311	29 537 731	2 701 963

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. Предпосылки согласования

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен двумя подходами: доходным и сравнительным. Так же приведен обоснованный отказ от использования затратного подхода.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 9.1

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	сравнительного подхода, руб. ,без учета НДС	доходного подхода, руб. ,без учета НДС	затратного подхода, руб. ,без учета НДС
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	82 264 736	106 578 179	Не применялся
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	86 452 970	109 496 311	Не применялся
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.	25 739 377	29 537 731	Не применялся
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	3 717 508	2 701 963	Не применялся
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь замоещения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Не применялся	Не применялся	6020863
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	7 066 560	Не применялся	Не применялся
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	6 712 510	Не применялся	Не применялся

8.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости, можно увидеть фундаментальное отличие затратного подхода от остальных. Методы сравнительного и доходного подходов основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью, - арендных платежей или цены продажи объекта. Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления.

Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов, поэтому

полученные результаты в достаточной мере отражают рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта.

Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

В конкретном случае, затратный подход применялся для расчета объекта оценки №5. С учетом вышеизложенного затратному подходу присваивается коэффициент 1,0

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации. С учетом вышеизложенного сравнительному подходу присваивается коэффициент 0,50.

Доходный подход оперирует прогнозными данными, опираясь на которые рассчитываются основные анализируемые величины.

Следует отметить, что имеются риски при наиболее эффективном использовании объекта, что может привести как к большему, так и меньшему доходу.

Необходимо учесть, что слабостью данного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду имущества от его качества.

С учетом вышеизложенного доходному подходу присваивается коэффициент 0,50.

8.3. Согласование полученных результатов

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Расчет весовых коэффициентов

Таблица 9.2

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	50	50
Полнота информации	50	50
Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50
Способность учитывать размер объекта	50	50
Способность учитывать местоположение объекта	50	50
Способность учитывать доходность объекта	50	50
Допущения, принятые в расчетах	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки, принятые для расчетов	50	50

Таблица согласования результатов, полученных всеми примененными подходам

Таблица 9.3

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	сравнительного подхода, руб. ,без учета НДС	Вес	доходного подхода, руб. ,без учета НДС	Вес	затратного подхода, руб. ,без учета НДС	Вес	Взвешенная стоимость ,без учета НДС, руб.
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	82 264 736	0,5	106 578 179	0,5	Не применялся	0	94 421 458
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	86 452 970	0,5	109 496 311	0,5	Не применялся	0	97 974 641
нежилое, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6-15 в подвале;	25 739 377	0,5	29 537 731	0,5	Не применялся	0	27 638 554

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	сравнительного подхода, руб. ,без учета НДС	Вес	доходного подхода, руб. ,без учета НДС	Вес	затратного подхода, руб. ,без учета НДС	Вес	Взвешенная стоимость ,без учета НДС, руб.
49, 51, 57а, 57б, 58, 60 на 1 этаже, 28, 32, 33 на 2 этаже, 8, 11-16 в техническом этаже.							
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	3 717 508	0,5	2 701 963	0,5	Не применялся	0	3 209 736
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	Не применялся	0	Не применялся	0	6 020 863	1	6 020 863
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	7 066 560	1	Не применялся	0	Не применялся	0	7 066 560
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	6 712 510	1	Не применялся	0	Не применялся	0	6 712 510

10. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 10.1

Рыночная стоимость элементов в составе Объекта оценки	включая НДС, руб.	в том числе НДС, руб.	без учета НДС, руб.
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	111 417 320,44	16 995 862,44	94 421 458,00
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	115 610 076,38	17 635 435,38	97 974 641,00
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.	32 613 493,72	4 974 939,72	27 638 554,00
Помещение, литер А, назначение: нежилое, технический этаж. Номера на поэтажном плане: 6, 7, 9, 10 в техническом этаже	3 787 488,48	577 752,48	3 209 736,00
Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, площадь заощения 5440 кв.м., инв.№9415:20002:1, лит. 1.	7 104 618,34	1 083 755,34	6 020 863,00
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:246). Срок аренды: 06.09.2013 г. по 06.09.2020 г.	8 338 540,80	1 271 980,80	7 066 560,00
Права аренды на земельный участок (кадастровый номер 12:05:0703002:78). Срок аренды: с 07.11.2011 г. по 07.11.2016 г.	7 920 761,80	1 208 251,80	6 712 510,00
Итого:	286 792 299,96	43 747 977,96	243 044 322,00

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет, включая НДС 18%:
286 792 299,96

(Двести восемьдесят шесть миллионов семьсот девяносто две тысячи двести девяносто девять) руб. 96 коп.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

**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

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Омска как «высокая», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±10 (десять) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

рыночная стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 258 113 069 руб. до 315 471 529 руб. с учётом НДС.

11. Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

**Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»,
Специалист-оценщик:**



М.С. Сидоренко

**Список использованных данных для оценки
Нормативно-правовые и справочные документы**

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Федеральным стандартом оценки № 7, введенный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- стандарты Ассоциации СРО «НКСО»:
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2015 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.8-2015 «Оценка бизнеса»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.9-2015 «Оценка для целей залога»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.10-2015 «Оценка стоимости машин и оборудования»;
 - СТО СДС СРО НКСО 3.11-2015 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности».
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
- R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

**Перечень использованных при проведении оценки данных
с указанием источников их получения**

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko и «Магазин магазинов».

- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:

- правоустанавливающие и право подтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения экспертиз и иные (при их наличии).
- Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.
- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Полученная от заказчика документация

- а. Юридическое описание оцениваемого имущества;
- б. Копии страниц интернет с аналогами, используемых в расчетах

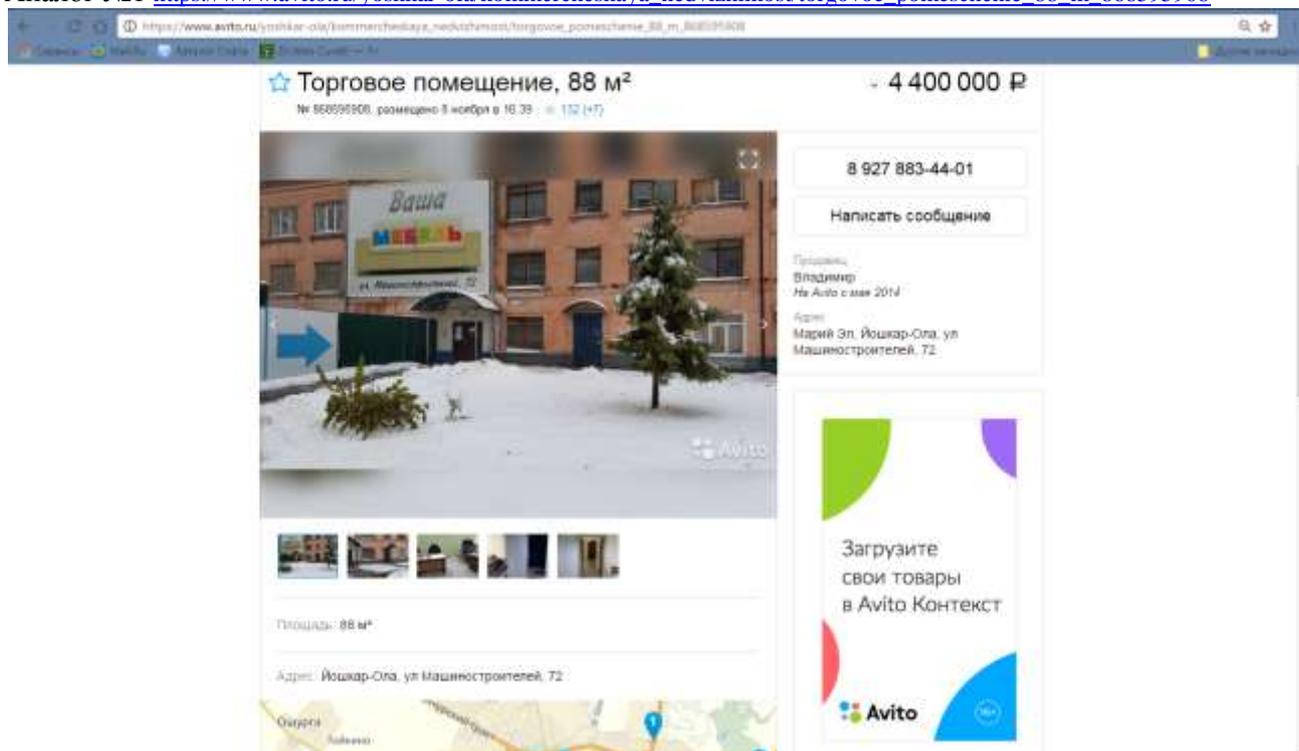
Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

ПРИЛОЖЕНИЯ

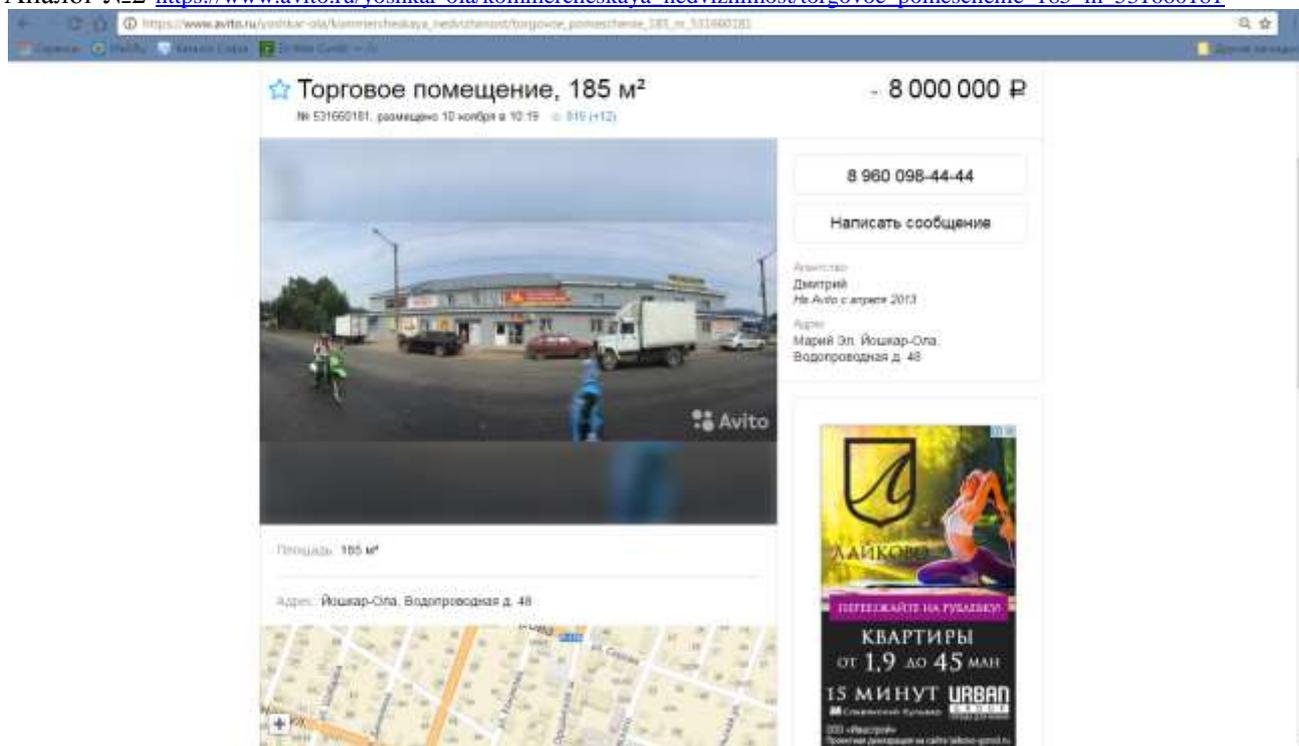
Объекты-аналоги

Сравнительный подход

Аналог №1 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_88_m_868595908



Аналог №2 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_185_m_531660181

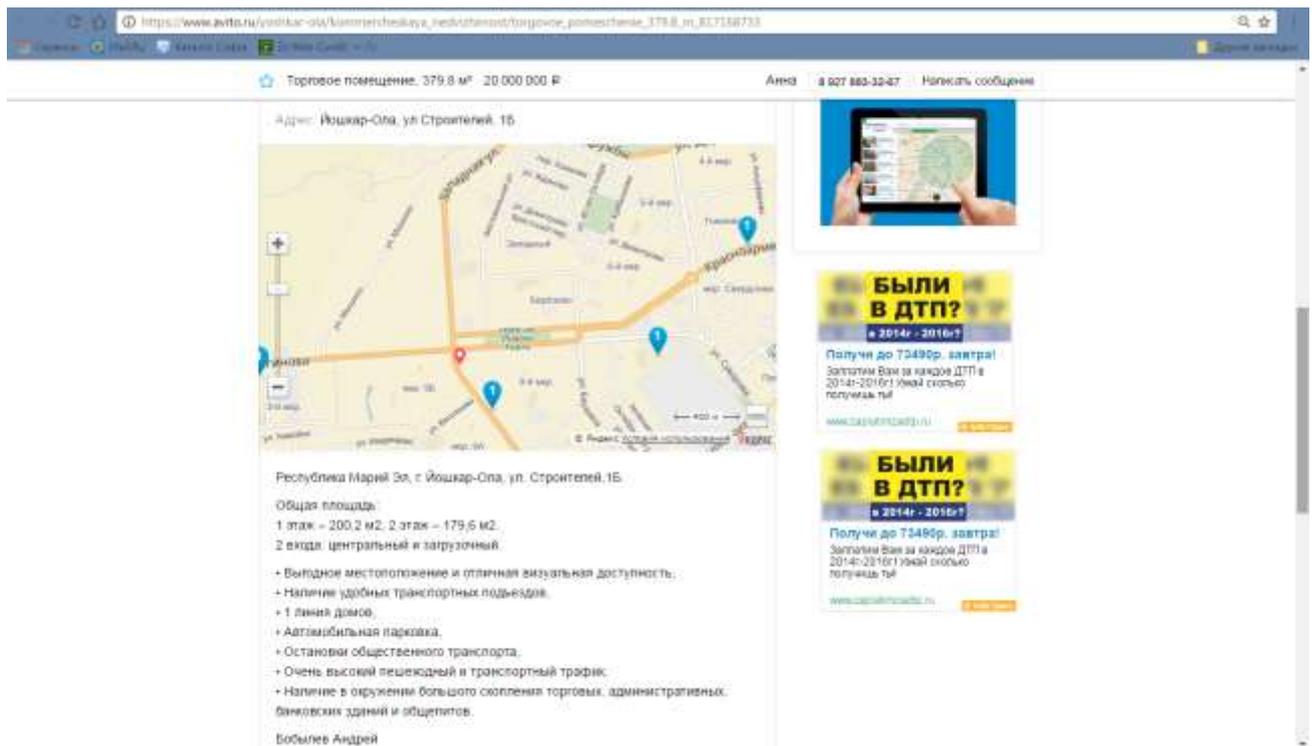
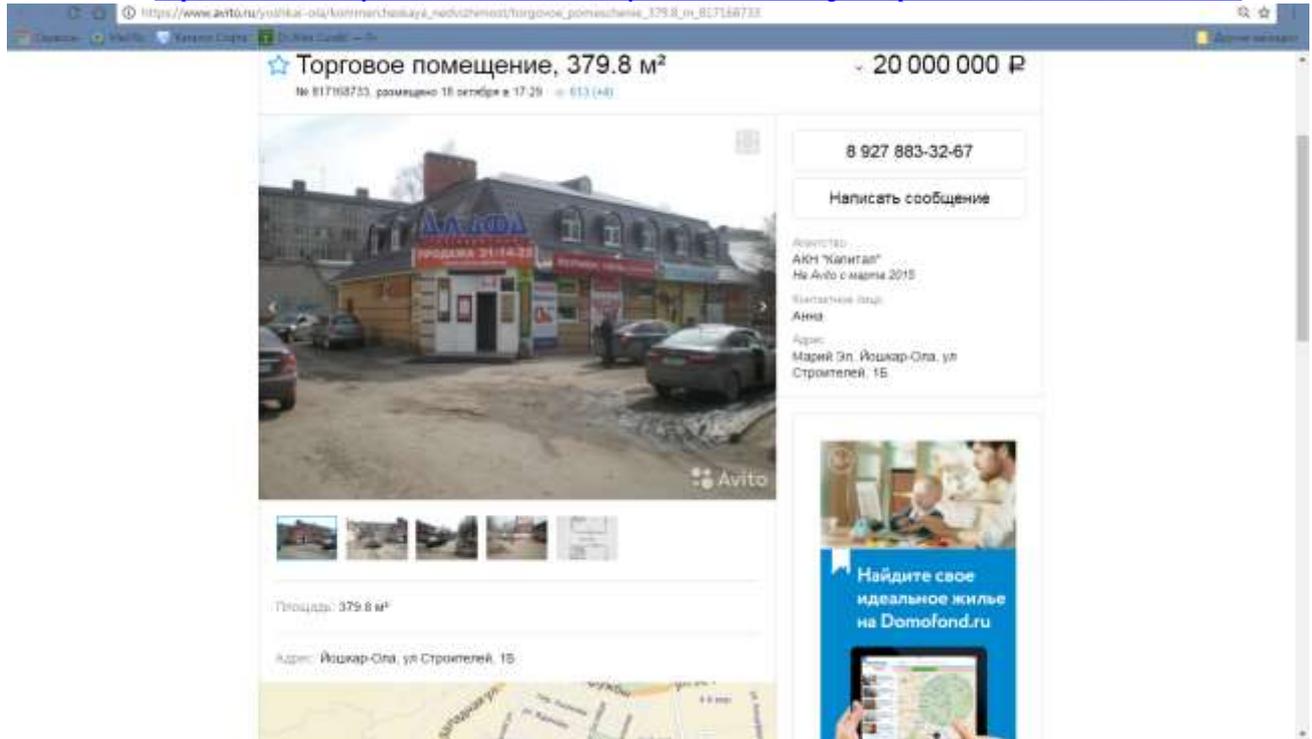


Аналог №3 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_188_m_844604649

Офисное помещение, 188 м²
№ 844604649 размещено 28 января в 14:57 → 391 (нл)
7 520 000 ₽
8 917 700-30-00
Написать сообщение
Агентство: Сергей
На Avito с августа 2013
Адрес: Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Подольских курсантов, 16
Площадь: 188 м²
Адрес: Йошкар-Ола, ул. Подольских курсантов, 16

Офисное помещение, 188 м² 7 520 000 ₽ Сергей 8 917 700-30-00 Написать сообщение
Площадь: 188 м²
Адрес: Йошкар-Ола, ул. Подольских курсантов, 16
Помещение на 2-м этаже 188 кв. м. Отдельный вход. Расположено в центре жилого района на 1-й линии. В этом же здании расположены аптека, медицинский центр, молочная кухня. Рядом остановки общественного транспорта, магазины, офисные центры. Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик.
Ищете склад в Подольском районе? склад.klppolok.ru
Продается Хлебобулочный хлеб.ru
Пожалуйста

Аналог №4 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_379.8_m_817168733



Земельные участки

Аналог №1 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_699333093

Участок 31 сот (промназначение) 5 500 000 ₽

Другая недвижимость из этой категории:

- Улица Певкитово - 54 сотки. Под размещение строительства автомобильной газовой станции - 13 500 000 рублей.
- Модерново. Улица Модерново - 14,5 сотки. Предложение для застройщиков - 7 500 000 рублей.
- Улица Пролетарская до дома №40 - 10 сотки. Предложение для застройщиков - 6 000 000 рублей.
- Улица Клары Цеткин дом №32 "А" - 16,7 сотки. Предложение для застройщиков - 4 500 000 рублей.
- Улица Воротынецкая - 42 сотки. Завод со стороны промзона "Иравадда" - 7 000 000 рублей.
- Улица Крылова - 14,8 сотки - 4 500 000 рублей.
- Поселок Сельмано. Улица Попова - 36 сотки + склад ГМ 127 кв.м - 3 000 000 рублей.
- Улица Соловьева - 5 сотки. Под строительство гостиницы - 2 500 000 рублей.
- г.тт Сернур. Улица Волгарского - 9 сотки. Под строительство многоквартирного жилого комплекса - 1 650 000 рублей.
- Советский район - 29 га + многоквартирный комплекс из 3 фирм 750 кв.м каждая - 6 500 000 рублей.
- Ирваск - 11,2 гектара сельскохозяйственного назначения - 750 000 рублей.

Более 100 предложений земельных участков под строительство и другой недвижимости.

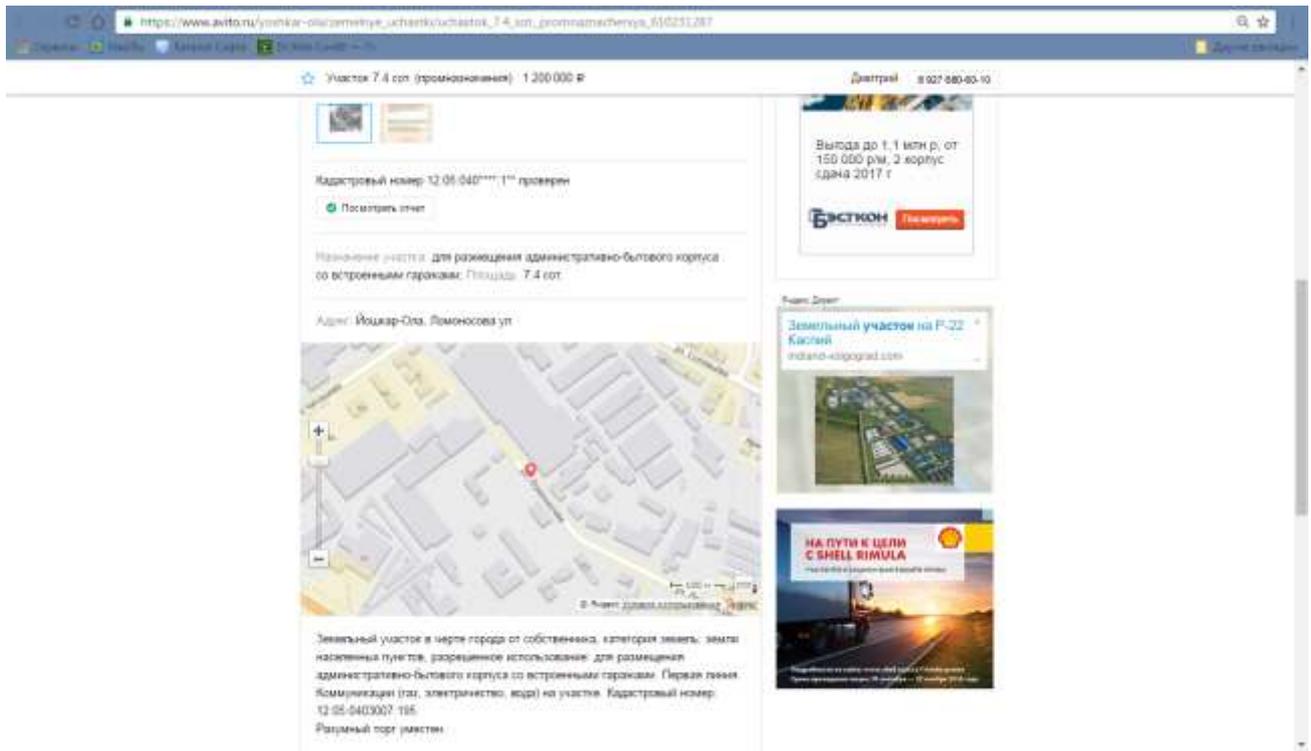
Аналог №2 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._promnaznacheniya_610231287

Участок 7.4 сот. (промназначение) 1 200 000 ₽

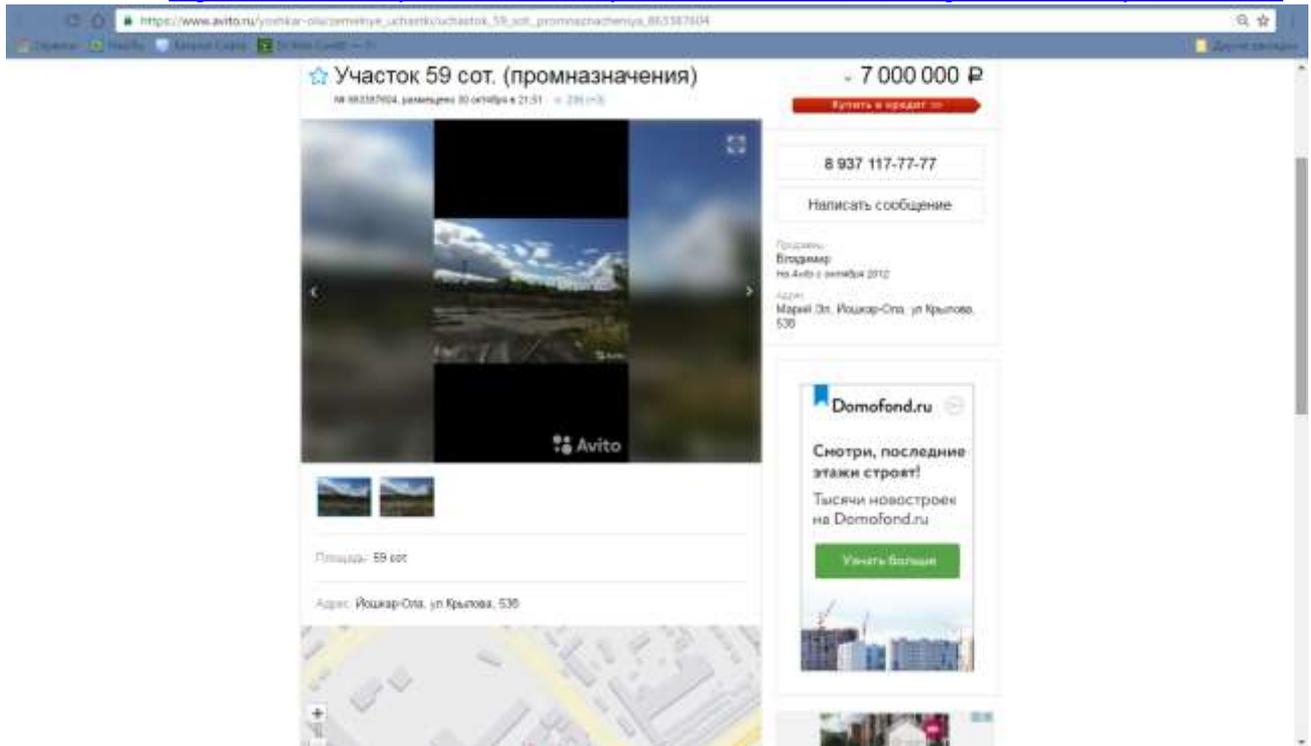
Кадастровый номер: 12.05.040***, 1** проверен

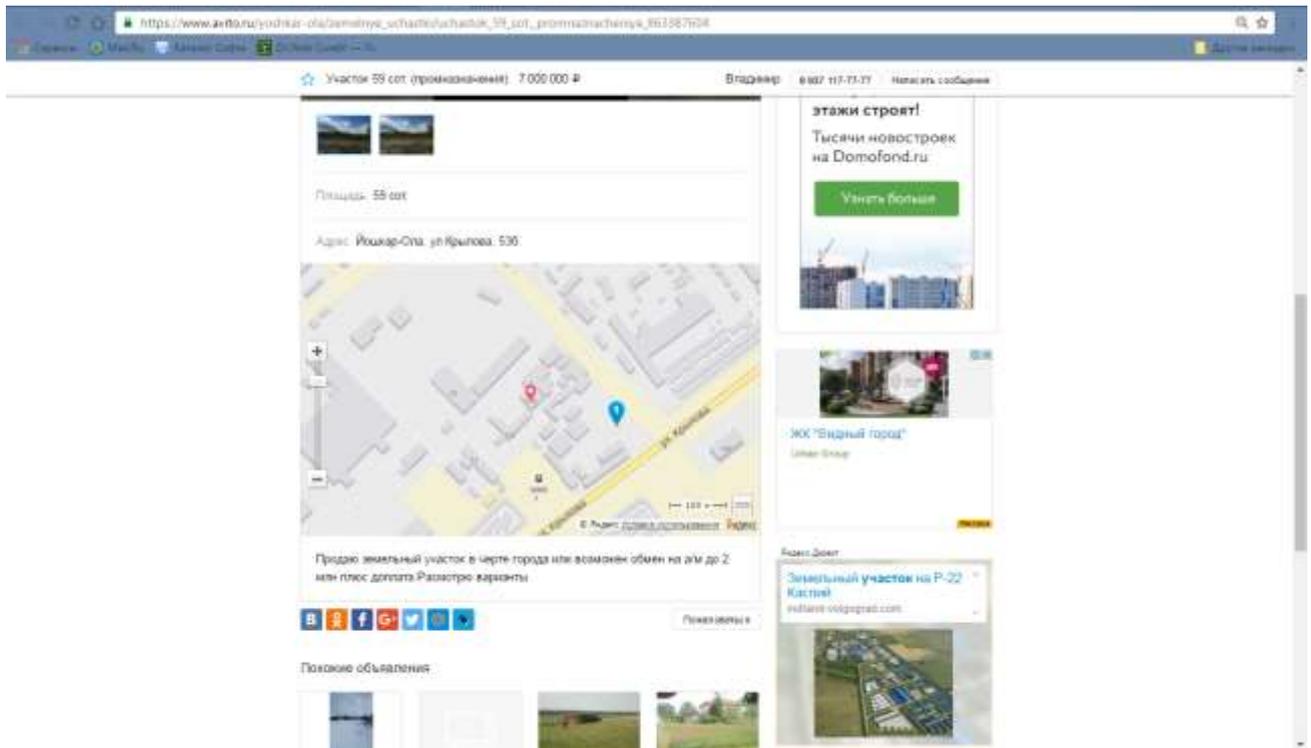
Назначение участка: для размещения административно-бытового корпуса со встроенными гаражами, Площадь: 7,4 сот.

Адрес: Йошкар-Ола, Помонкова ул.



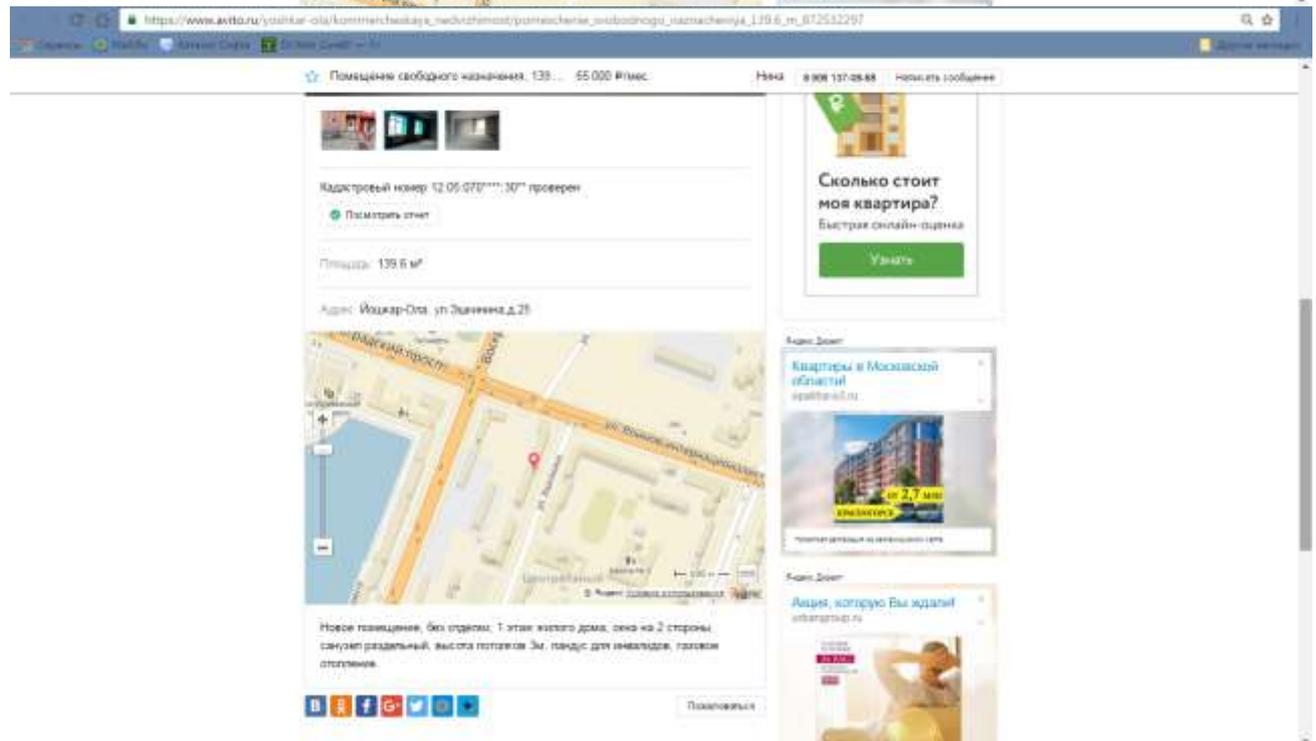
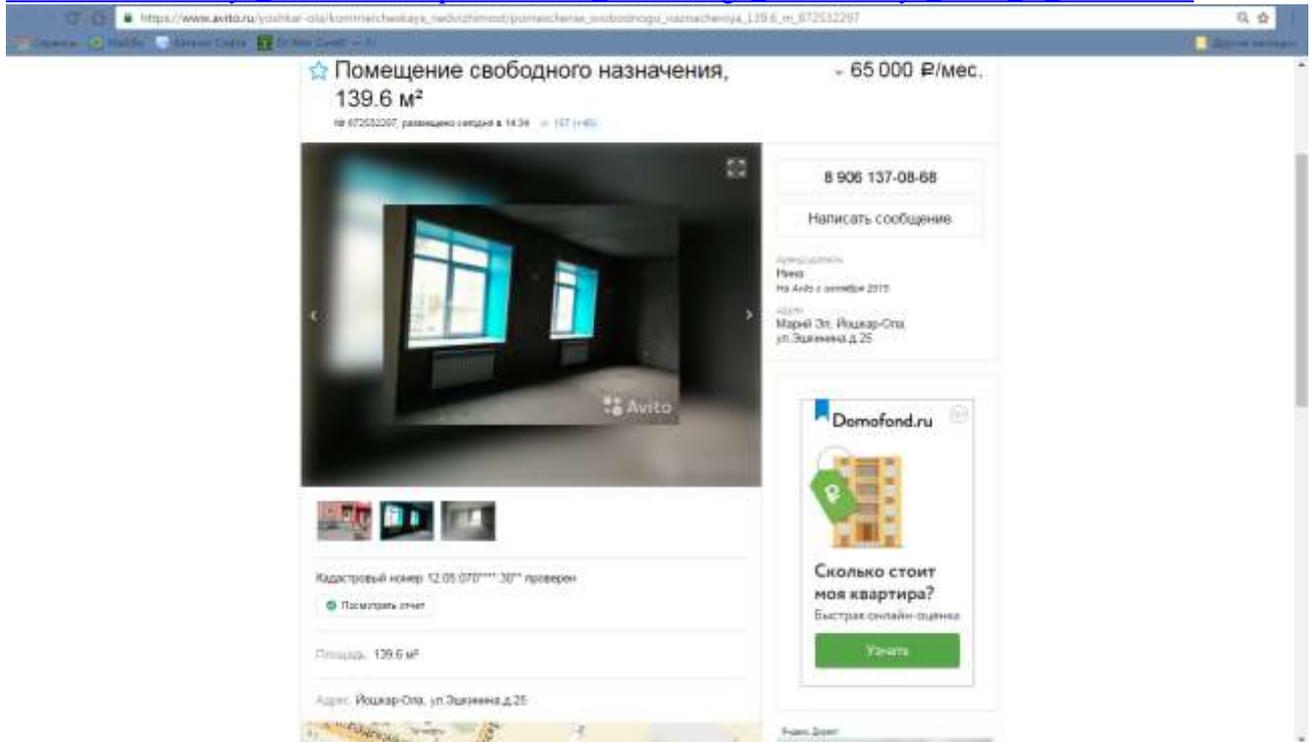
Аналог №3 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot_promznacheniya_863387604



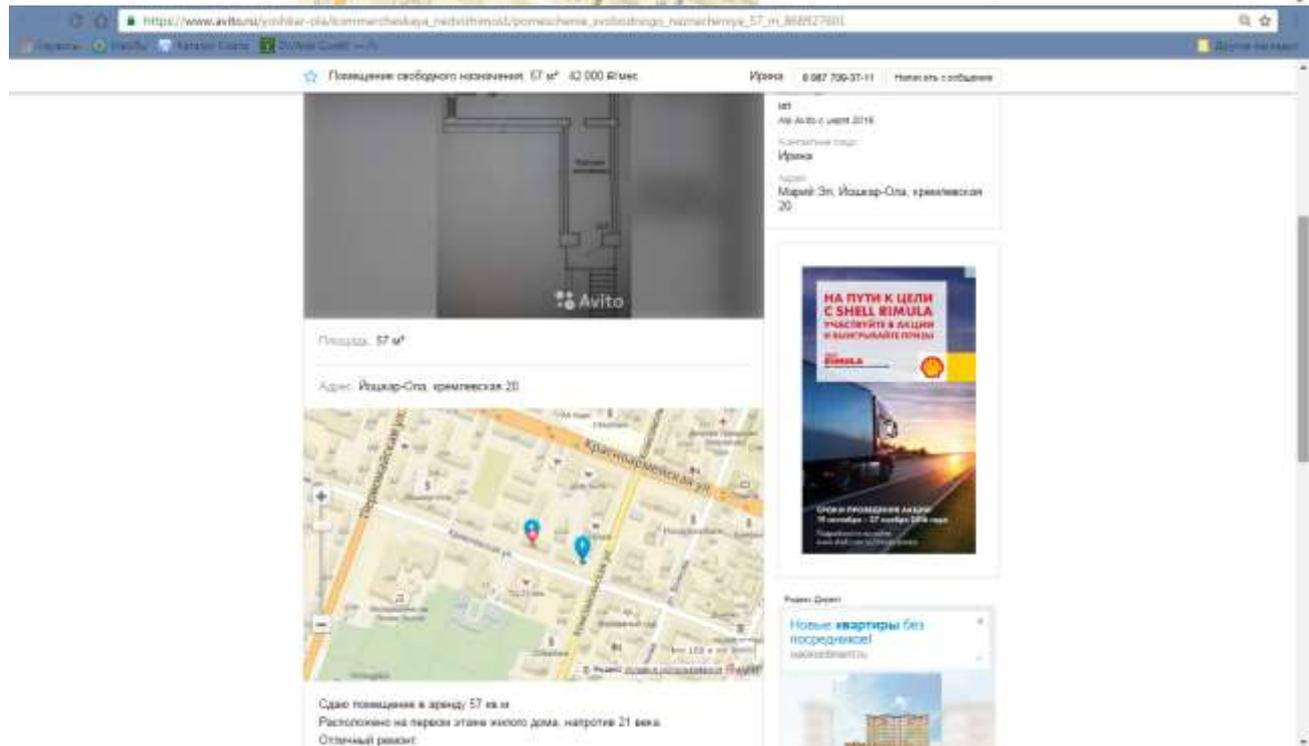
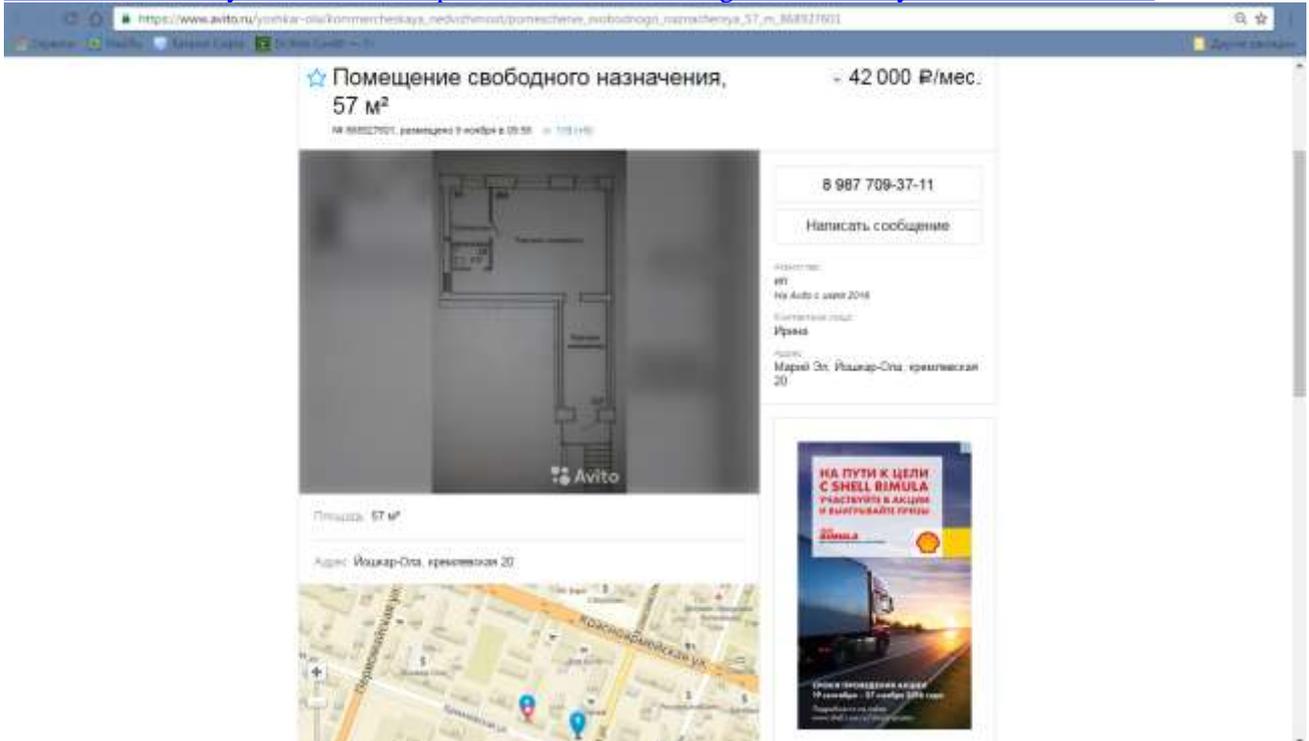


Доходный подход

Аналог №1 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139.6_m_872532297



Аналог №2 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57_m_868927601



Аналог №3 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_121_m_225531733

Торговое помещение, 121 м² - 72 600 Р/мес.
№ 225531733, размещено 27 октября в 12:47 | 448 | (+)

8 964 861-44-22
Написать сообщение

AGENTSTVO
Сергей
на Avto с мая 2012
Сторонний пользователь
Сергей
Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, Пушкина 15

Площадь: 120 м²
Адрес: Йошкар-Ола, Пушкина 15

МАЛАЯ ИСТРА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
95 + 14
Т.С. Р.В. ПЕРВЫЙ ЭТАЖ Т.С. Р.В. В ИТОГЕ
= СВОЯ КВАРТИРА
Выбрать квартиру

Аналог №4 https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_296_m_860013781

Торговое помещение, 296 м² - 180 000 Р/мес.
№ 860013781, размещено 25 октября в 12:38 | 140 | (+)

8 836 242-40-58
Написать сообщение

AGENTSTVO
ООО Торговый дом Славянский
на Avto с августа 2012
Адрес
Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Паровозная, 152

Площадь: 296 м²
Адрес: Йошкар-Ола, ул. Паровозная, 152

Оформить банковскую карту
VISA
Уже Gold. Просто! Только в начале пути. Первый год - обслуживание бесплатно.

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial premises. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/ymariy-el/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_296_m_883011781. The listing title is "Торговое помещение, 296 м² - 180 000 руб/мес". The location is "Йошкар-Ола, ул. Перевозковская, 152". The area is 296 m². The listing includes a map showing the location in Yoshkar-Ola. The description states: "Часть встроено-присоединенного помещения на первом этаже 4-х этажного жилого дома по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Перевозковская 152, напротив центрального рынка, площадью 296,6 кв. м., потолки антресоль, отделка стен - плитка, покраска, полы из керамогранита, окна пластиковые. Подробные помещения в торговом здании, 3 входа, центральный служебный (по документам), загруженный с торца здания, парковка. Аренда в месяц 180000 руб + коммунальные платежи по факту." The listing also features a sidebar with advertisements for "Оформите Банковскую карту" and "Квартиры в Москве от 2,30 млн руб".

Документы объекта оценки



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: Республика Марий Эл
11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №5

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0701008:1599

Объект права: Помещение, литер А, назначение: нежилое, общая площадь 94,1 кв. м, этаж технический, номера на поэтажном плане поз. 6,7,9,10 технического этажа, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/001-12/007/004/2015-3728/5

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/001-12/007/004/2015-3728/5



Танаев А.Г.



WWW.PRINT-DRIVER.RU

Создано демо-версией Универсального Конвертера Документов. Полная версия не добавляет этот штамп.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №5

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0701008:1935

Объект права: Часть автостоянки на 225 машиномест (автостоянка на 120 машиномест), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5440 кв. м, инв.№ 9415:20002:1, лит. 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/001-12/007/004/2015-3732/5

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/001-12/007/004/2015-3732/5



Танаев А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №5

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0701008:2954

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 944,3 кв.м, этаж: подвал, 1, 2, технический этаж, адрес (местонахождение) объекта: 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.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/001-12/007/004/2015-3731/5

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/001-12/007/004/2015-3731/5



Танаев А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Республика Марий Эл
повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015
Дата выдачи: 19.01.2016
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №5
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 12:05:0701008:1601
Объект права: Помещение, литер А, назначение: нежилое, общая площадь 2 425,9 кв.м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане поз. 47,50,52,53 1 этажа, поз. 14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/001-12/007/004/2015-3729/5

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/001-12/007/004/2015-3729/5



Танасев А.Г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Республика Марий Эл

повторное, взамен свидетельства: 11.11.2015

Дата выдачи:

19.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2015 №5

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мегапром", ИНН: 7701076018, ОГРН: 1157746056885

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 12:05:0701008:1606

Объект права: Помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 2 237,7 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, Ленинский проспект, дом 6, позиции 27,27а,27б,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.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2015 года сделана запись регистрации № 12-12/001-12/007/004/2015-3730/5

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

12-12/001-12/007/004/2015-3730/5



Танаев А.Г.



Создано демо-версией Универсального Конвертера Документов. Полная версия не добавляет этот штамп.
WWW.PRINT-DRIVER.RU

Федеральное бюджетное учреждение "Кадестройка палата" по Республике Марий Эл
 (исполнительный орган кадастрового учета)
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.1
 01.02.2012 № 12:5001/2012-5091

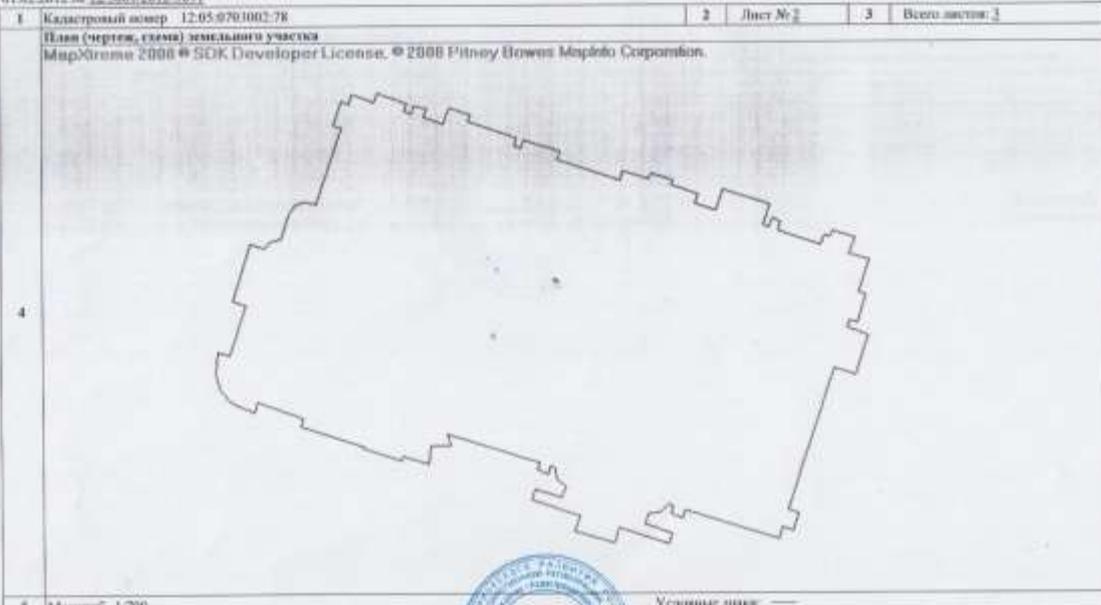
1	Кадастровый номер	12-05-0703002-78	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
Общие сведения						
4	Предельные номера:	12-05-0703002-36	4	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 22.05.2009		
5	Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир visible здание.					
7	Почтовый адрес ориентира: Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Либкнехта, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 12-05-0703002					
В. Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	—	весь	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: для строительства торгового комплекса с рестораном и мини-автомойкой					
10	Физическое использование/характеристика деятельности: —					
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб. т.)	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14
	4655 ± 24 кв. м		5084004.80		1092.16	Система координат: МСК 12
15	Сведения о правах: —					
16	Особые отметки: —					
17	—					
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 12-05-0703002-78, 12-05-0703002-77			
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		18.3	Номера участков, подпадающих под действие кадастрового учета: 12-05-0703002-36			

Инженер, исполнитель отчета
 (подпись, должность)


 М.И. Гурьянов

Гурьянова Н. В.
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2
 01.02.2012 № 12:5001/2012-5091

1	Кадастровый номер	12-05-0703002-78	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка						
МирХитми 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.						
						
4						
5	Масштаб: 1:700					
Условные знаки: —						

Инженер, исполнитель отчета
 (подпись, должность)


 М.И. Гурьянов

Гурьянова Н. В.
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выпускается из государственного кадастра недвижимости) В.3
 01.02.2012 № 12-5001/2012-5691

1 Кадастровый номер: 12:05:0703002:78	2 Лист № 1	3	Всего листов: 1
Сведения о частях земельного участка и обременениях			
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика
4	—	весь	Аренда
1	—	весь	Аренда
2	—	весь	Аренда
3	—	весь	Аренда
4	—	весь	Аренда

Лица, в пользу которых установлены обременения
Одиночки А.М.
Общество с ограниченной ответственностью "Универсал"
Соловьев Е.Ю.
Одиночки Н.М.

Земельный участок
(информационная документация)



Нарядова Н.В.
(подпись, фамилия)

Земель

Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезических и картографических исследований»

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.04.2013 № 12:05:0703002-246

1	Кадастровый номер: 12:05:0703002-246	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2			
Общие сведения								
4	Предельные номера: 12:05:0703002-58	6	Дата внесения номера в государственной выписке: 26.04.2013					
5	—							
7	Местоположение: Марий Эл респ., г. Йошкар-Ола, пр-кт Ленинский							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, строительства, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—							
9	Разрешение использования: для размещения объектов на 225 м2 земельного участка							
10	Фактическое использование: для размещения объектов на 225 м2 земельного участка							
11	Целевая: 5440+-26 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 504545,60	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 927,49	14	Система координат: МСК 12	
15	Сведения о правах: —							
16	Общая оценка: Сведения о земельном участке внесены в государственный кадастр недвижимости (далее ГКН) 26.04.2013 и носят временный характер. Срок действия временного характера вписанных в ГКН сведений истекает 26.04.2015. Если до указанной даты не осуществлена государственная регистрация прав на данный земельный участок сведения о нем аннулируются и исключаются из ГКН согласно ч.4 ст.24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 12:05:0703002-347, 12:05:0703002-246					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 12:05:0703002-98					

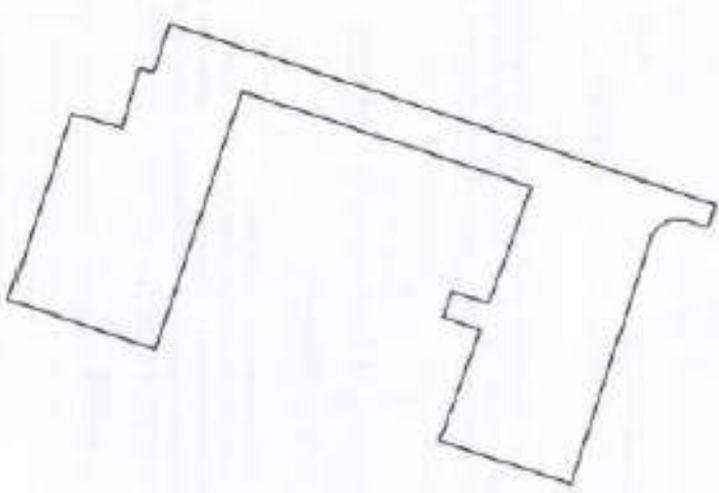
Начальник Службы
(подпись и должность)



Н. В. Чуракуса
(подпись, фото)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выявлен в государственного владельца недвижимости)
26.04.2013 № 12-5/001/2013-47/102

1	2	3	4
Кад.стровый номер 12-05-0703002-246	Лист № 2	3	Всего листов 4
<p>План (сметка, схема) земельного участка Маршруты 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.</p> 			
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —	

Начальник отдела
(инициалы и фамилия)



И.В. Нурмузова
(инициалы, фамилия)

ДОГОВОР № 6230/2013 г.
аренды земельного участка

г. Йошкар-Ола

6 сентября 2013 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 и.о. председателя Комитета Поповой Елены Леонардовны, действующего на основании Приказа № 171 от 09.08.2013г., с одной стороны и

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

1. 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: 12:05:0703001:246

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориально – жилая зона с/назначение ж/з: № 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 следующей вида деятельности (вида разрешенного использования): для размещения шести контейнеров на 225 машиномест (контейнера на 120 машиномест).

1.4. На земельном участке имеются: Часть контейнеров на 225 машиномест (контейнеры 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 15 (пятнадцатого) числа последующего 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 Главной Администрации г. Йошкар-Ола от 21 января 2005 года № 64, а редакция действующая на дату заключения настоящего Договора, независимым оценщиком.

Однако стоимость права аренды (пример 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 сорок пять рублей 00 коп.).

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

2.4. Размер арендной платы / порядок определения размера арендной платы устанавливается Арендодателем в одностороннем и бессрочном порядке, в соответствии с нормативными актами городского округа «Город Йошкар-Ола», ежегодной оценкой стоимости права аренды (пример 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 бессрочном порядке. Уведомление об изменении размера арендной платы / порядка определения размера арендной платы принимается Арендатором и исполняется им в бессрочном 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.

Пеня за просрочку арендной платы по измененному размеру арендной платы / порядку определения размера арендной платы производится с момента наступления даты 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 срок, предусмотренный п.2.2. настоящего Договора.

2.5. Арендатор вправе осуществлять авансовые платежи. Авансовый платеж не освобождает Арендатора от уплаты ренты по платежам, авансированным в результате погашения арендной платы за земельный участок в период срока авансирования. Указанная рента по платежам вносится Арендатором не позднее 30 календарных дней со дня исполнения арендной платы. В случае прекращения (расторжения) действия 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 1215403356, УФК по Республике Марий Эл (КУМН г.Йошкар-Ола), р/с 4010181010000010001, ГРЧН НБ Росг, Марий Эл Банка России г.Йошкар-Ола, БИК 048360001, КПП 121501001, ОКАТО 88401000000.

НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА: КЕК 903 11105 012 04 0101 120. Арендная плата за земли городов (в том числе 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. Непосредственно участок Арендатором не является оставшимся неисполненным арендной платы и неисполнением обязанностей Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЦА

3.1. Арендодатель имеет право:

ежегодно пересматривать в одностороннем и беспорочном порядке размер арендной платы по настоящему Договору. Изменение арендной платы в связи с изменением площади земельного участка или ввиду деятельности Арендатора оформляется дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора;

требовать досрочного расторжения настоящего Договора при неисполнении земельного участка не по целевому назначению, при использовании способами, приводящими к его порче, в случаях загрязнения, захламления, земельного участка и прилегающей территории, при завышении 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 и любое время отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно предупредив об этом Арендатора не менее чем за один месяц, если образованная задолженность Арендатора по внесению арендной платы в сумме равна или превышает величину 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 качественным характеристикам 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 поврежденных или уничтоженных зеленых насаждений в срок установленный настоящим договором; на иных основаниях предусмотренных 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 обслуживаемые объекты, не входящие в состав земельного участка;

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

выступать 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 на иных основаниях, предусмотренных 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 номера счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.2.7. настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

привлекать 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 в письменного согласия Арендодателя;

менять 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, при этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить такой договор не позднее 10 (десяти) дней до даты прекращения действия настоящего Договора;

передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отнять 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) дневной срок известить об этом Арендодателя в письменной форме.

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

4.2. Арендатор обязан:

выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора; своевременно в соответствии с условиями настоящего Договора вносить арендную плату за пользование земельным участком;

поддерживать в чистоте прилегающую территорию, регулярно производить уборку земли общего пользования, прилегающей к границам арендуемого земельного участка;

осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать режим 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) государственную, геоохранительную, землеустроительную и другие исследования и изыскания, и проведение этих работ;

выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проселков и т.д. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

не нарушать права ограниченного пользования земельным участком другими землепользователями, оговоренными в установленном порядке;

направлять в десятидневный срок Арендодателю письменное уведомление в случае прекращения деятельности Арендатора, переводя прав Арендатора на здания, строения и иные объекты недвижимости третьему лицу; изменению 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 иные объекты недвижимости, либо с согласия Арендодателя передать их в его собственность безвозмездно;

обеспечить беспрепятственное шихование 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 ее проведения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и условиями Договора.

5.2. При нарушении Арендатором платежей в сроки и в размерах, установленных настоящим Договором, с Арендатора взыскивается неустойка в размере одной процентной действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.3. За несоответствующий возврат Арендатором арендуемого земельного участка по окончании действия договора подлежит уплате неустойка в размере арендной платы за весь период нарушения 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 устранении 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 неисполнении Арендатором обязательств, указанных в пункте 4.2. (за исключением абзачц 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 неисполнении Арендатором обязательств, указанных в абзачцах 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 отсутствуют 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. Каждый из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды и лица, подписавшие его, уведомлены на это.

6.2. Реорганизация Арендодателя, а также перевод собственности земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.

6.3. На момент заключения настоящего договора Арендатор обязует полной информацией о всех обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешениях на застройку земельного участка, об использовании соседних участков и иной существенной информации 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, указанных 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. Распоряжение настоящим договором 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 шаблоне.

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 писем, 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 взаимовыгодного 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 судья 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, ИФНС 03083A07982 в поселении по г. Йошкар-Ола УФНС по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Ола

Е.Л. Поспелов



АРЕНДАТОР: ООО «Агулет-Инвест»
424000 РМЭ Йошкар-Ола (полное наименование) Ф.И.О. Арендатора
ИНН 121513260 КПП 121501001 ОГРН 407021090029000207 В 609
И.О.М. Банк - Йошкар-Ола № 40701050000000071
Директор [Подпись]

Official stamp of the Federal Service for Registration, Cadastre and Cartography of the Republic of Mariy-El. Includes handwritten date 19.10.2015 and signature of the official.

Приложение № 1
к договору приема земельного участка
№ 6220/2013 от 6 в 09 2013г.

АКТ № 6220/2013

приема-передачи земельного участка в аренду

г. Йошкар-Ола

6 сентября 2013 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 и.о. председателя Комитета Попковой Елены Леонардовны, действующего на основании Приказа № 171 от 09.08.2013г., с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АвтоматВиторг», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Овчинова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании договора аренды земельного участка от 6 в 09 2013г. № 6220/2013 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. 6А, общей площадью 5440,9 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка: 12-95/0703002:246

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориально – экономическая оценочная зона: № 9

Целевое назначение земельного участка (вид разрешенного использования): для размещения части автомагистрали на 225 машиноместа (автомагистрали на 120 машиномест).

2. Арендатор, осмотрев 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 поддонами 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, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, 27.

ИНН 1215003356, л/с 02083А07982 в отделении по Йошкар-Оле УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71

И.о. председателя КУМИ г. Йошкар-Ола

Е.Л. Попова



АРЕНДАТОР: ООО «АвтоматВиторг»

(полное наименование организации) в/о. Арбитражный

404000 РМЭ, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 113а

(юридический адрес: адрес регистрации)

ИИН 1215113260 КПП 121501001 л/с 40102010900390000442 6 6099

(ИН, ИС, БИК, ИНН, ОГРН/ОГРНИП)

АО «М-банк» Йошкар-Ола № 3010181050080000013

Директор [подпись] [подпись]

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 *Одинцова Николая Михайловича*, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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, именуемый в дальнейшем «Новый арендатор 1»,

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», 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, подлинники документов 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. № 6220/2013и.

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. № 6220/2013и, 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-Ола
Председатель КУМИ г. Йошкар-Ола



И.В. Плотников

Арендатор: ООО «АвгустИнТорг», 424000, РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, д. 115а, ОГРН 1061215082609, ИНН 1215113260, КПП 121501001, р/с 40702810800290000447 в ИОФ ОАО «МДМ – Банк»; ю/с 3010181050008200731, 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-Ола, зарегистрирован: РМЭ, г. Йошкар-Ола, пр. Профсоюзный, д. 3 «а».

Н.М. Одинцов

Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл

№ регистрации: 12

№ государственного кадастрового учета: 08/12/2013

№ регистрации: 12/01/2013

Государственный регистратор: Александр Михайлович (подпись) (Ф.И.О.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 12168

к договору аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н

г. Йошкар-Ола

16 июля 2014 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-Ола, председателя Комитета **Плотников Павел Вячеславович**, действующего на основании **Распоряжения администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» № 344-к от 06.10.2013г.**, с одной стороны, и **Одинцов Александр Михайлович, Одинцов Николай Михайлович**, именуемые в дальнейшем «Арендаторы», с другой стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

- 1. В разделе 1 договора аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н пункт 1.3. изложить в следующей редакции:
«1.3. Земельный участок предоставляется Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование сроком на 7 лет, с 6 сентября 2013 года по 6 сентября 2020 года.»
- 2. 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. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл.
- 4. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 6 сентября 2013 года № 6220/2013-н.
- 5. Соглашение составлено и подписано в четырех 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 03083A07982 в отделении по г. Йошкар-Ола УФК по РМЭ. Контактный телефон: 42-22-71
 Первый заместитель мэра г. Йошкар-Ола,
 председатель КУМИ г. Йошкар-Ола



П.В. Плотников

АРЕНДАТОР: **Одинцов Александр Михайлович**, ИНН 121500049675
 424000, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Степанова, д. 112 кв. 24.
 Паспорт 88 01 № 213910, выдан 01.05.2002 г. Центральным отделением милиции УВД г. Йошкар-Ола
 Республики Марий Эл, код подразделения 122-001.

А.М. Одинцов

АРЕНДАТОР: **Одинцов Николай Михайлович**, ИНН 121500012435
 424030, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, проезд Профсоюзный, д. 3а,
 Паспорт 88 03 № 505094, выдан 04.04.2002 г. Центральным отделением милиции УВД
 г. Йошкар-Ола, код подразделения 122-001.

Н.М. Одинцов

ДОГОВОР № 5280/2011
аренды земельного участка
с множественностью лиц на стороне арендатора

г. Йошкар-Ола 7 ноября 2011 года

Актинимин по управлению муниципальными имуществом администрации Гурьевского округа «Город Йошкар-Ола» выступая от имени муниципального образования «Город Йошкар-Ола» (инициатор) и действующим «Арендодателем», в лице первого заместителя мэра города Йошкар-Ола, председателя Комитета «Полномочия Писки Вячеславовича» (исполнитель) на основании *Вспомогательная двусторонняя сделка от Гурьевского округа «Город Йошкар-Ола» № 522-г от 06.10.2011 г. с 03.001 стороны* и

Сидяков Борис Александрович, индивидуальной и действующим «Арендатором 1»,
 Одновременно с ограниченной ответственностью «Универсал», индивидуальной и действующим «Арендатором 2», в лице директора Хасанпашинной Суфий Нурфатимовны, действующим на основании Устава,
 Одновременно Николай Михайлович, индивидуальной и действующим «Арендатором 3»,
 Одновременно Александр Михайлович, индивидуальной и действующим «Арендатором 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 неосвоенной части муниципального образования 229450701002, общей площадью 1651,0 кв.м.
 Кадастровый номер земельного участка: 12-05/0703002.74
 Категория земель: земли населенных пунктов
 Территориально – зонированная почвенная зона: № 9
 Основание заключения договора аренды: постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 11 октября 2011 года № 2804, от 7 ноября 2011 года № 2936

1.3. Земельный участок предоставляется для осуществления Арендаторами следующих видов деятельности (вид разрешенного использования) для размещения торговых помещений с розничной и оптовой торговлей.

1.4. На земельный участок вносятся: *Дорожная разметка и дорожные знаки* (объемы, указанные в приложении).

1.5. Земельный участок предоставляется Арендаторам Арендодателем на срок аренды владения и пользования 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 собственников зданий и иных объектов недвижимости на земельном участке, расположенном в любой момент вступить в отношения Договор, заключенный Сидяковым Борисом Александровичем с Арендодателем.

1.8. Пользование земельным участком Арендаторами осуществляется с учетом домов и иных объектов недвижимости на земельном участке (строение, сооружение) или проприетарных помещений.

1.9. Федеральные казенные предприятия, государственные или муниципальные учреждения, правообладатели помещений (здания, строения, сооружения), расположенные на предоставленном земельном участке, обладают в соответствии со ст. 16 Земельного кодекса РФ правом ограниченного пользования земельным участком.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата за пользование земельным участком является Арендаторами в сроки и на условиях, определенных настоящим Договором.

2.2. Арендная плата за земельный участок вносится ежеквартально не позднее 25 (двадцать пятого) числа следующего 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 1391,1 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. 36 коп.
 Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 225,5 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. – 15226 руб. 46 коп.
 Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 159,2 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. – 7045 руб. 49 коп.
 Сумма ежеквартальной арендной платы за расчетную часть земельного участка площадью 159,2 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. – 7045 руб. 49 коп.

2.4. Размер арендной платы определяется Арендодателем в одностороннем и бессрочном порядке, при этом размер арендной платы считается измененным со дня вступления вной ставки арендной платы (порядок определения размера арендной платы). В случае изменения ставки арендной платы (порядок определения размера арендной платы) Арендодатель уведомляет Арендаторов письмом, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, принимается и исполняется Арендаторами в бессрочном порядке. Начисление арендной платы за измененным ставкам (порядок определения размера

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл. срок действия, упомянутых в настоящем Договоре.

7.3. Договор аренды земельного участка заключается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Препарацией настоящего Договора не исключается возможность его отмены или расторжения по инициативе...

7.4. О форс-мажорных обстоятельствах (действиях непреодолимой силы, которые не зависят от воли сторон) каждая из Сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При предоставлении форс-мажорных обстоятельств каждая из Сторон обязана в течение 3 (трех) месяцев со дня наступления последних этих обстоятельств и в течение 3 (трех) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимовыгодного решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.5. В случае перехода права собственности на здание, строения и сооружение и т.п., расположенные на земельном участке от кого-либо из Арендаторов и третьим лицам данный арендатор имеет право на выкуп из настоящего Договора путем заключения с Арендодателем соответствующего соглашения.

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-Олевском городском суде РМЭ или на судебном участке № 1 мирового суда в городском округе «Город Йошкар-Ола» (в случае, если арендатором является физическое лицо).

7.7. Договор составлен в 9 (девяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Комитет по управлению муниципальным имуществом города Йошкар-Ола, Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6
Юридический адрес: 424001, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 6
ИНН 1213003126, ОГРН 03083407982 в отношении по г. Йошкар-Ола УЧФ № РМЭ
Первый заместитель мэра г. Йошкар-Ола, председатель КУМИ г. Йошкар-Ола



П.В. Петяков

АРЕНДАТОР 1: Свиридов Евгений Викторович
ИНН 1213003126, ОГРН 03083407982 в отношении по г. Йошкар-Ола УЧФ № РМЭ
ул. Звонкая, д. 11, кв. 36

АРЕНДАТОР 2: ООО "Энергия"
ИНН 1213003126, ОГРН 03083407982 в отношении по г. Йошкар-Ола УЧФ № РМЭ
ул. Звонкая, д. 11, кв. 36

АРЕНДАТОР 3: Свиридов Николай Михайлович
ИНН 1213003126, ОГРН 03083407982 в отношении по г. Йошкар-Ола УЧФ № РМЭ
ул. Звонкая, д. 11, кв. 36

АРЕНДАТОР 4: Свиридов Александр Михайлович
ИНН 1213003126, ОГРН 03083407982 в отношении по г. Йошкар-Ола УЧФ № РМЭ
ул. Звонкая, д. 11, кв. 36

арендной платы) производится с момента принятия соответствующего исполнительного решения суда об изменении ставки арендной платы (перехода определенным образом арендной платы).

2.5. Арендаторы вправе осуществлять внесение платежей. Длительный платеж не освобождает Арендатора от уплаты разницы по платежам, внесенным в результате повышения арендной платы за земельный участок в период срока давности. Указанная разница по платежам вносится Арендатором по истечении 30 календарных дней со дня изменения арендной платы. В случае прекращения (расторжения) настоящего Договора на инициативе Арендатора, задолженный платеж Арендатором не возмещается.

2.6. Арендная плата исчисляется Арендатором с 30 июля 2017 года.

2.7. Арендатор перечисляет арендную плату за земельный участок по перечисленным ниже реквизитам с указанием номера договора и номера платежа по следующему реквизиту:

ПОЛУЧАТЕЛЬ ПЛАТЕЖА: ИНН 1219003256, УФК по Республике Марий Эл (КУМН г. Йошкар-Ола), ОГРН 401018101000010001, ГРКЦ ИБ Респ. Марий Эл Банка России г. Йошкар-Ола, БИК 04860001, КИП 121501401, ОКATO 8840 1000000

НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА: КБК 985 111 05 030 04 0101 120. Арендная плата за земельный участок (за земельный участок и номер договора).

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

2.8. Исполнение условий аренды Арендатором не является основанием прекращения аренды и ликвидации обязательств Арендатора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. Арендодатель имеет право:

свободно распоряжаться в одностороннем и бесспорном порядке размером арендной платы по истечении 12 месяцев. Инициатива аренды платы в связи с изменением площади земельного участка или вида деятельности арендатора оформляется дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка не по назначению, при неисполнении условий, предусмотренных в его тексте, и случаев заповедения, ликвидации земельного участка и прилегающей территории, при не внесении арендной платы более чем за два квартала и нарушении других условий настоящего Договора;

в любое время отказаться от настоящего Договора, написавшим уведомлением об этом Арендатора не менее чем за один месяц, если обнаружилось нарушение Арендатором по условиям аренды платы и сумме租金 или превышение минимальной арендной платы за один квартал;

в случае возобновления действия договора на тех же условиях на неопределенный срок в любое время отказаться от настоящего Договора, написавшим уведомлением об этом Арендатору не менее чем за один месяц;

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

проводить на территории земельного участка ревизию, реконструкцию и обслуживание объектов, не входящих в состав земельного участка;

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

вносить в государственные органы власти, осуществляющие государственный контроль за исполнением и сорной землей, требования о прекращении работ, выполняемых Арендатором с нарушением законодательства, возмещать убытки, установленные Договором;

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

Арендодатель обладает всеми правами, предусмотренными действующим законодательством РФ в настоящем Договоре.

3.2. Арендодатель обязан:

выплатить в полном объеме все условия настоящего Договора;

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

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

предоставить уведомление земельного участка, осуществить контроль деятельности участка, входить на земельный участок здания, сооружения и иные объекты недвижимости в соответствии с его целевым назначением по предоставленному в установленном порядке и в установленном порядке Арендатором (индивидуальному лицу).

требовать прекращения исполнения настоящего Договора в случае, предусмотренные законодательством РФ в настоящем Договоре;

в случае возобновления действия договора на тех же условиях на неопределенный срок в любое время отказаться от настоящего Договора, написавшим уведомлением об этом Арендодателю не менее чем за один месяц;

вернуть свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, а том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве залога в уставный капитал товарищества или общества либо передать в залог в кредитно-финансовый институт с согласия Арендодателя;

передать арендованный земельный участок в субаренду с письменного согласия Арендодателя.

Арендатор обладает всеми правами, предусмотренными действующим законодательством РФ в настоящем Договоре.

4.2. Арендатор обязан:

выплатить в полном объеме все условия настоящего Договора;

совместно в соответствии с условиями настоящего Договора вносить арендную плату по назначению земельного участка;

содержать в чистоте прилегающую территорию, регулярно производить уборку земли общего пользования, прилегающей к границам арендуемого земельного участка.

Оформлено в государственном архиве Республики Марий Эл
12.08.2017
Исполнитель: [подпись]
[подпись]

осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования приусадебным участком, обеспечить Арендатора, уполномоченных органов государственной власти и органы местного самоуправления свободный доступ на земельный участок, не препятствовать лицам, осуществляющим (по назначению соответствующих органов) государственные геологические, геодезические, землеустроительные и другие исследования и изыскания и производящим работы;

выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации пасекиных и пчелиных коммунальных объектов, дорог, тротуаров и т.п. и нести ответственность за ремонт и обслуживание;

не нарушать права и законные интересы владельцев земельных участков, доступным и иным образом оформившим в установленном порядке;

направить в установленном порядке Арендатором своевременно уведомления в службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и в органы государственной власти Республики Марий Эл, муниципальную администрацию города и иных муниципальных образований;

соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

внести арендную плату (арендную Доходную) в течение 10 (десяти) дней со дня получения Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, т.е. на момент заключения Договора, документов для его государственной регистрации;

по требованию Арендатора устранить за свой счет произведенные без его согласия изменения земельного и имущественного объектов недвижимости, либо с согласия Арендатора передать их в его собственность безвозмездно;

обеспечить беспрепятственное пользование правообладателям соседних земельных участков коммунальными и автомобильными дорогами, тротуарами и т.п., которые существуют на земельном участке на момент его передачи;

нести подписание настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также прекращение 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 Арендатором подтверждающие о такой регистрации в течение 10 дней с момента ее окончания.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут солидарную ответственность за надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. При неуклате Арендатором платежей в срок и в размерах, установленных настоящим Договором, с Арендатором взыскивается неустойка в размере одной трети от действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором своих обязательств по настоящему Договору влечет ответственность в размере одной трети от действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

5.4. Уплата неустойки не освобождает стороны от ст. 5.2 и 5.3. настоящего Договора и не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по исполнению обязательств.

5.5. Арендаторы обязаны возместить Арендатору убытки, причиненные неисполнением или неисполнением обязательств по настоящему Договору по цене не более удвоенной стоимости не исполненных обязательств. Потери убытки подлежат возмещению Арендатором сверх неустойки.

5.6. При неисполнении Арендатором обязательств, указанных в пункте 4.2. (за исключением пункта 4.2.1) настоящего Договора, Арендатор имеет право взыскать с Арендаторов неустойку (штраф) в размере 10% МРОТ, если эти обязательства не будут выполнены в недельный срок после письменного уведомления Арендаторов.

5.7. При неисполнении Арендаторами обязательств, указанных в абзаце 2 пункта 4.2. настоящего Договора, Арендатель имеет право взыскать с Арендаторов неустойку (штраф) в размере 100% МРОТ.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор является договором присоединения и соответствует по ст. 478 Гражданского кодекса РФ.

6.2. Арендаторы подтверждают Арендаторам, что они не имеют никаких обязательств по настоящему Договору у Арендаторов отменяющих ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что они имеют право заключить Договор без каких-либо иных ресурсов. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для исполнения в Договоре условия и иных обязательств его, указанных на ст. 6.3.

6.3. Государственный Арендатор, а также органы собственности земельного участка не имеют оснований для одностороннего расторжения настоящего Договора.

6.4. Не может заключаться настоящий Договор Арендаторы обладают полной информацией и в полной мере осознают и соглашаются на использование земельного участка, о разрешении на застройку земельного участка, об использовании земельного участка и иной существенной информации об предмете аренды участка.

6.5. Стороны согласны на исполнение в настоящий Договор других лиц (далее – новый Арендатор), на законных основаниях, подтверждающих полномочия в данном, расположенном на земельном участке по адресу, указанному в п.1.3. настоящего Договора.

6.6. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл и представляется Арендатором для последующего учета.

6.7. Срок действия договора субаренды земельных участков не может превышать срок действия настоящего Договора.

6.8. При досрочном расторжении настоящего Договора, договор субаренды земельных участков прекращает свое действие.

6.9. Все результаты по государственной регистрации настоящего Договора, включая и аннулирование и оспору, в том числе прекращение 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 договорившихся Сторон, и зарегистрированы в

№ 37, 7 к. и

ДЕЛО № _____

г. Йошкар-Ола
ноз 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б,
32-35, 35а, 36-41, 41а, 42, 42а, 43а, 43б, 44-46,
48, 48а, 54-57, 59, 82-88 - 1 этаж

На _____ листах
Хранить _____ лет

Начато «__» _____ 201__ г.
Окончено «__» _____ 201__ г.

№

Федеральное государственное унитарное предприятие,
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
 Федеральное бюро технической инвентаризации»

(далее сокращается как организация технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости страны)
 филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ _____ **помещения**
(вид объекта учета)

Помещения
 по л. 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 этажи торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней.

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	* Город Йошкар-Ола *
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	по л. 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 этажи.	

Сведения о доме, проведенной инвентаризации по техническому учету в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета и ведения сведений
 в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРОК)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОК	



Паспорт составлен по состоянию на _____
 Руководитель (Уполномоченное лицо ОТИ)

23 июля 2014 _____ год

 Е.В. Шенникина
(Филиал БО)

здания, имеющие существенное значение для государственного технического учета

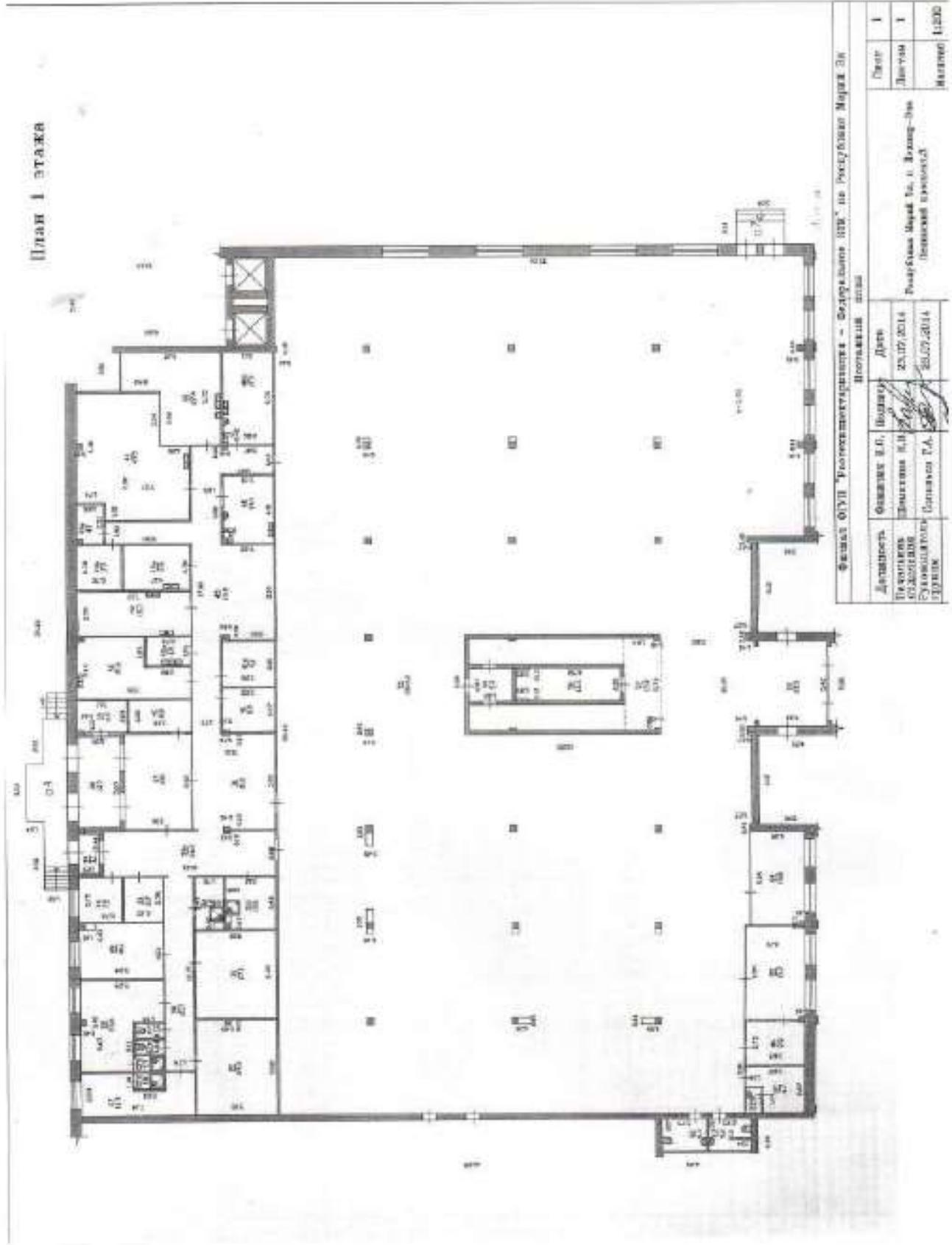
технические сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешений на строительство и прочие сведения, имеющие государственное значение для государственного технического учета ОКД:

значение площади после перепланировки, Заключение №101по выполненным ремонтно-строительным работам от 3.2013г. Акт обследования объекта капитального строительства № 101 от 23.08.2013г.

Индикаторское описание помещения

Э-банк	Невыполн
Э-помещение	инв.27,27а,27б,27в,27г,28-31,31а,31б,31-35,35а,36-41,41а,42,42а,43,43а,43б,43в,44-46,48,48а,54-57,59,82-88 1 этаж.
Э-этаж	А
Э-этаж	1
Э-площадь	2227,7 кв. м

новаторская стоимость в базисных ценах	1909г	179019 руб
капитальная инвентаризационная стоимость на	24.07.2014г.	166268 руб
с пересчета к уровню цен на дату инвентаризации	58,5	9728220 руб



Филиал ФГУП "Уполномоченный орган - Федеральное ИТЦ" на территории Марий Эл			
Проектная схема			
Действительность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Печенье	Шестаков В.И.	<i>[Signature]</i>	25.07.2014
Судополномоченный	Сидяков Т.А.	<i>[Signature]</i>	25.07.2014
Лист №	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола		Лист №
1	Ленинский проспект, д. 6		1
Масштаб	1:200		Масштаб
			1:200

5. Экспликация

Литера, этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещения, м	Площадь, кв. м							
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Нежилых помещений				Помещение общего пользования	Всех помещений здания	Примечание	
	наименование/ назначение	№	наименование/ назначение	№		Общая	Основная	Вспомогательная	Отдельные неотапливаемые пространственные элементы				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А/1	Пом. лоз. 27, 27а, 27б, 27в, 27г, 28-31, 31а, 31б, 32-35, 35а, 35-40, 41а, 42, 42а, 43, 43а, 43б, 43в, 43г, 44-46, 46а, 48а	*11	Гардероб персонала	27	3,05	16,9		16,9				16,8	
			Гардероб	28		23,6		23,6				23,6	
			Пасоочная	29		18,1		18,1				18,1	
			Склад	30		29,5		29,5				29,5	
			Склад	31		27,1		27,1				27,1	
			Коридор	32		21,7		21,7				21,7	
			Комната охраны	33		6,7		6,7				6,7	
			Кабинет	34		7,5		7,5				7,5	
			Тамбур	35		3,1		3,1				3,1	
			Коридор	36		31,2		31,2				31,2	
			Загрузочная	37		23,1		23,1				23,1	
			Тамбур	38		14,7		14,7				14,7	
			Помещение дымоудаления	39		8,5		8,5				8,5	
			Кабинет операторов	40		8,0		8,0				8,0	
			Склад	41		8,9		8,9				8,9	
			Цех	42		21,6		21,6				21,6	
			Цех	43		19,7	19,7					19,7	
			Цех	44		47,5	47,5					47,5	
			Коридор	45		63,8		63,8				63,8	
			Моечная посуды	46		13,4		13,4				13,4	
			Цех	48		27,4	27,4					27,4	
			Торговый зал	54		1564,3	1564,3					1564,3	
			Поробное	55		5,4		5,4				5,4	
			Помещение охраны	56		13,3		13,3				13,3	
			Эскалатор	57		12,8		12,8				12,8	
			Тамбур	59		23,5		23,5				23,5	
			Туалет	62		5,3		5,3				5,3	
			Туалет	63		5,2		5,2				5,2	
			Торговый павильон	64	3,32	19,8	19,8					19,8	
			Торговый павильон	65		21,7	21,7					21,7	
			кабинет	66		9,9	9,9					9,9	
			Помещение персонала	67		8,7		8,7				8,7	
			Туалет	68		1,4		1,4				1,4	
			душ	27а	3,95	1,8		1,8				1,8	
			душ	27б		1,7		1,7				1,7	
			Туалет	27а		1,6		1,6				1,6	
			Туалет	27г		1,6		1,6				1,6	
			КУИ	31а		10,8		10,8				10,8	
			КУИ	31б		5,8		5,8				5,8	
			Коридор	36а		28,4		28,4				28,4	
			Склад	41а		9,1		9,1				9,1	
			цех	42а		4,9		4,9				4,9	
			Цех	43а		11,6	11,6					11,6	
			кабинет	43б		7,7	7,7					7,7	
			Кладовая	43в		4,1	4,1					4,1	
			Цех	48а		17,7		17,7				17,7	
Итого по первому этажу						2237,7	1733,5	504,2				2237,7	
Итого по литере 'А'						2237,7	1733,5	504,2				2237,7	
Итого по помещению						2237,7	1733,5	504,2				2237,7	
Итого						2237,7	1733,5	504,2				2237,7	

6. Благоустройство помещения

Наименование и характеристика элементов благоустройства	
№ п/п	
1	Водоснабжение
2	Отопление
3	Горючие газоснабжение
4	Канализация
5	Электроснабжение
6	Ванна и Душ
7	В целом по дому

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
23 июля 2014	Колесова Р.И.	<i>[Подпись]</i>	Соловьев Г.А.	<i>[Подпись]</i>

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект произв./владелец/заявитель произвдения работ

2425, 9 л. ш.

ДЕЛО № _____

г. Йошкар-Ола
Ленинский проспект, д. 6
кв. 47, 50, 52, 53 1-го тома, кв. 14-27, 29-31,
31а, 31б, 61, 63 2-го тома.

На _____ листах
Хранить _____ лет

Начато «__» _____ 201__ г.
Окончено «__» _____ 201__ г.

Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»
(федеральное государственное учреждение технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости)

филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл.
(инвентаризационное обособленное подразделение (ИПО))

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ помещение
(или объект учета)

Помещения поз.47,50,52,53 1 этажа, поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажи торгового комплекса с
рест. залом и мини-кинотеатром.
(инвентаризационный объект учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"Город Йошкар-Ола"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		
№ помещения	поз.47,50,52,53 1 этажа, поз.14-27, 29-31, 31а, 31б, 61, 63 2 этажа.	

Сведения о ранее проваденной оценке на кадастровый учет в ОИИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Сведения о ранее государственного кадастрового учета в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРОКН) и Единый государственный реестр объектов недвижимого имущества (ЕГРОИИ)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКН	



Паспорт составлен в _____ году
Руководитель (Уполномоченное лицо) ИПО

24 июля 2014 _____ год

 _____
Е.В. Шемдяков
(подпись) (Фамилия И.О.)

зданий, имеющие существенное значение для государственного технического учета

информации (сведения о нарушениях градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешений на строительство и прочие факты), имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКЖ);

площади за счет перепланировки. Заключение № 179 по выполненным ремонтно-строительным работам. Акт обследования объекта капитального строительства № 179 от 21.11.2012г. Для регистрации договора аренды.

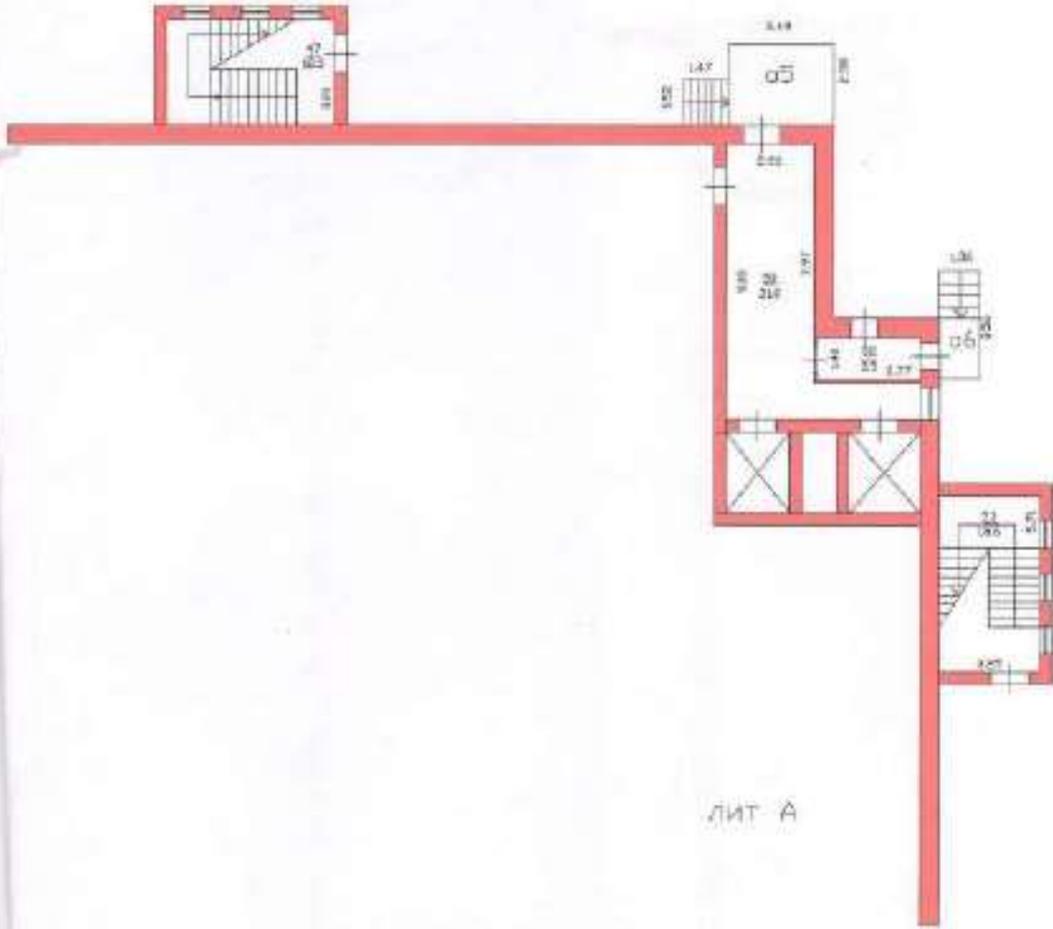
Техническое описание помещения

Показатель	Наименование
Эксплуатационная площадь	по кв. 47, 58, 51, 53 1 этажа по кв. 14-27, 29-31 и 31б, 31б, 61, 63 2 этажа
Эксплуатационная площадь	1,2
Общая площадь	2425,9 кв. м

Инвентарная стоимость в базовых ценах	1980г.	179480 руб.
Актуальная инвентаризационная стоимость на	24.07.2014г.	166709 руб.
с пересчета в уровни цен на дату инвентаризации	01.06.1998	8752836 руб.

4. Поставный план.

План 1 этажа

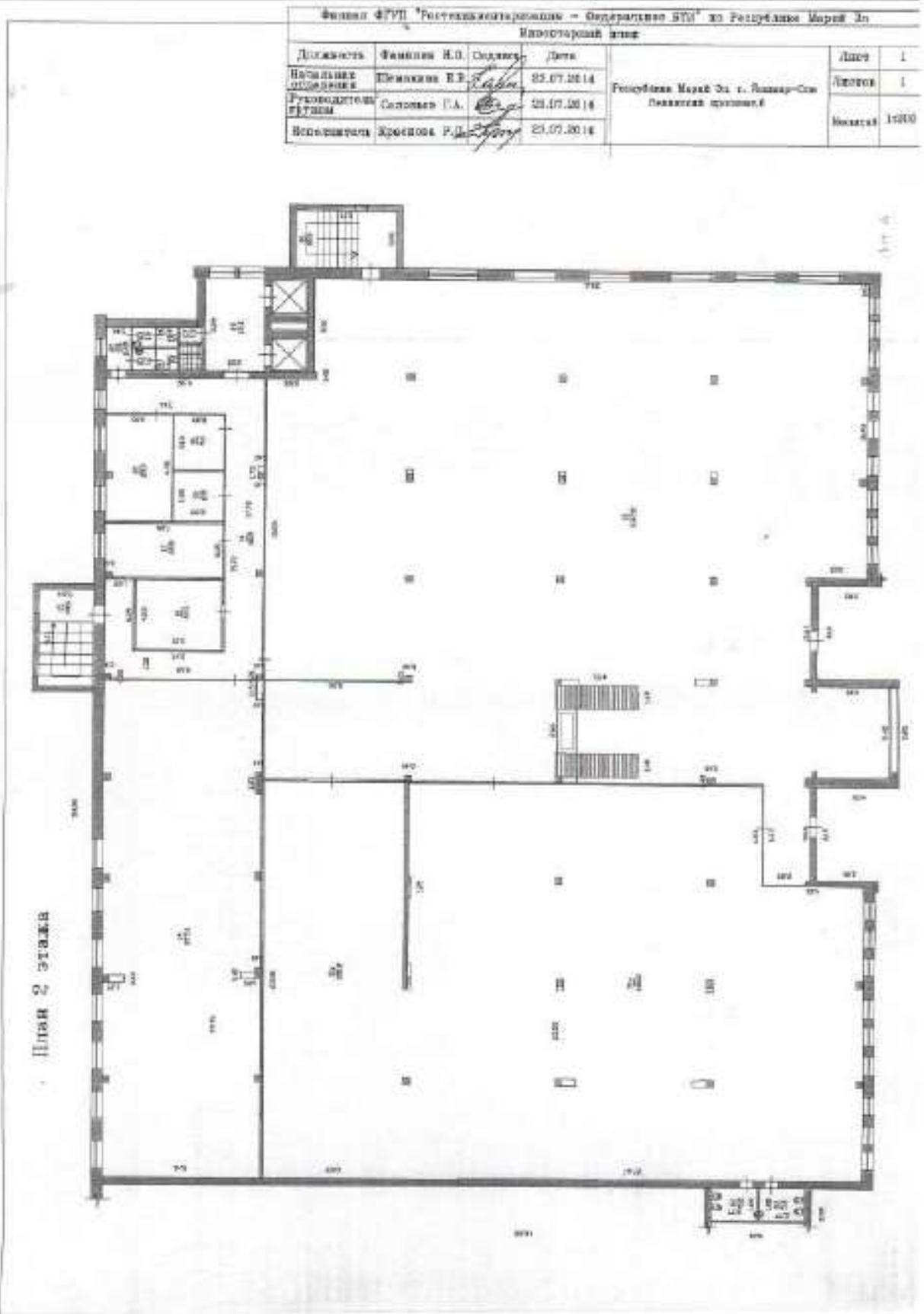


ЛИТ А

Филиал ФГУП "Ростехинвестсервиса - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл

Инвентарный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 6	Лист	1
заказчик	Шемахина Е.В.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Листов	1
подготовитель	Соловьев Г.А.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014		Масштаб	1:200
инженер	Краснова Р.Л.	<i>[Signature]</i>	23.07.2014			



5. Экспликация

Литера, этаж	Наиме и наименования помещений				Высота помещений, м	Площадь, кв. м							
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения (помещения)			Назидных помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания	Примечание	
	наименование/обозначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Особая	Безвозмездная	Отрицательная (накладываемые планировочные элементы)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А1	Помещение по: 47, 50, 52, 53 1-этажи по: 14, 27, 29-31, 31а, 3 16, 81, 85 2-этажи	112	Лест. клетка	47	3,32	16,3			18,3			18,3	
			Коридор	50		31,0			31,0			31,0	
			Коридор	52		3,9			3,9			3,9	
			Лест. клетка	53		18,6			18,6			18,6	
Итого по первому этажу						71,8		71,8			71,8		
А2		113	Оклад	14		277,1		277,1				277,1	
			Лест. клетка	15		18,5		18,5				18,5	
			Оклад	16		22,1	22,1		22,1			22,1	
			Раздевалка	17		22,8			22,8			22,8	
			Коридор	18		80,9			80,9			80,9	
			Коридор	19		8,9	8,9		8,9			8,9	
			Салон	20		25,0	25,0		25,0			25,0	
			Кабинет	21		9,4	9,4		9,4			9,4	
			Коридор	22		3,9			3,9			3,9	
			Коридор	23		1,6			1,6			1,6	
			Умывальник	24		1,6			1,6			1,6	
			Туалет	25		1,5			1,5			1,5	
			Умывальник	26		1,8			1,8			1,8	
			Туалет	27		1,3			1,3			1,3	
			Раздевалка	28		19,8			19,8			19,8	
			Коридор	29		18,5			18,5			18,5	
Лест. клетка	30		1042,8			1042,8			1042,8				
Торговый зал	31		8			8			8				
Туалет	81		5,2			5,2			5,2				
Туалет	83		5,2			5,2			5,2				
Торговый зал	31а		606,2			606,2			606,2				
Торговый зал	31б		200,2			200,2			200,2				
Итого по второму этажу						2354,1		2191,7	182,4		2425,9		
Итого по литере А:						2425,9		2191,7	234,2		2425,9		
Итого по помещению						9		9			9		
Итого						2425,9		2191,7	234,2		2425,9		

6. Благоустройство помещения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	Водопровод	От центральной сети
2	Отопление	Отопление автономное водное (паровое)
3	Горячее водоснабжение	Централизованное
4	Канализация	Центральная
5	Электроосвещение	Центральное
6	В здании по дому	Лифт
7	В здании по дому	Вентиляция
8	В здании по дому	Электрооборудование

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
24 июля 2014	Косынов Р.Л.	<i>[Подпись]</i>	Сорокин Г.А.	<i>[Подпись]</i>

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Размещение документа	Субъект права/владелец/заявитель проведения работ

9114, 3 к. 2. ж.

ДЕЛО № _____

г. Йошкар-Ола
Ленинский проспект, д. 6
поз. 6-15 подвала, поз. 49, 51, 57 а, 57 б
58, 60 7 этажа, поз. 28, 32, 33 2 этажа,
поз. 8, 11-16 трехэтажа

На _____ листах
Хранить _____ лет

Начато «__» _____ 201__ г.
Окончено «__» _____ 201__ г.

№

Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»

(Федеральное государственное предприятие технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимого имущества)

филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл

(лицензионное обособленное подразделение ФГУП)

Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На помещение

(код объекта учета)

Помещения: поз. 6-15 подвала, поз. 49,51,57н,57б,58,60 1 этажа, поз. 28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16
технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней,

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	«Город Йошкар-Ола»
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		
№ помещения	поз. 6-15 подвала, поз. 49,51,57н,57б,58,60 1 этажа, поз. 28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16 технического этажа.	

Сведения о результате проведенной инвентаризации на технический учет в ФГУП

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета и оценки земель
в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРОК)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОК	

Паспорт составлен по состоянию на

23 июля 2014

года

Руководитель (Уполномоченный ФГУП ФТИ)

М.П.



(подпись)

Е.В. Шемозина

(Филиал Ф.О.)

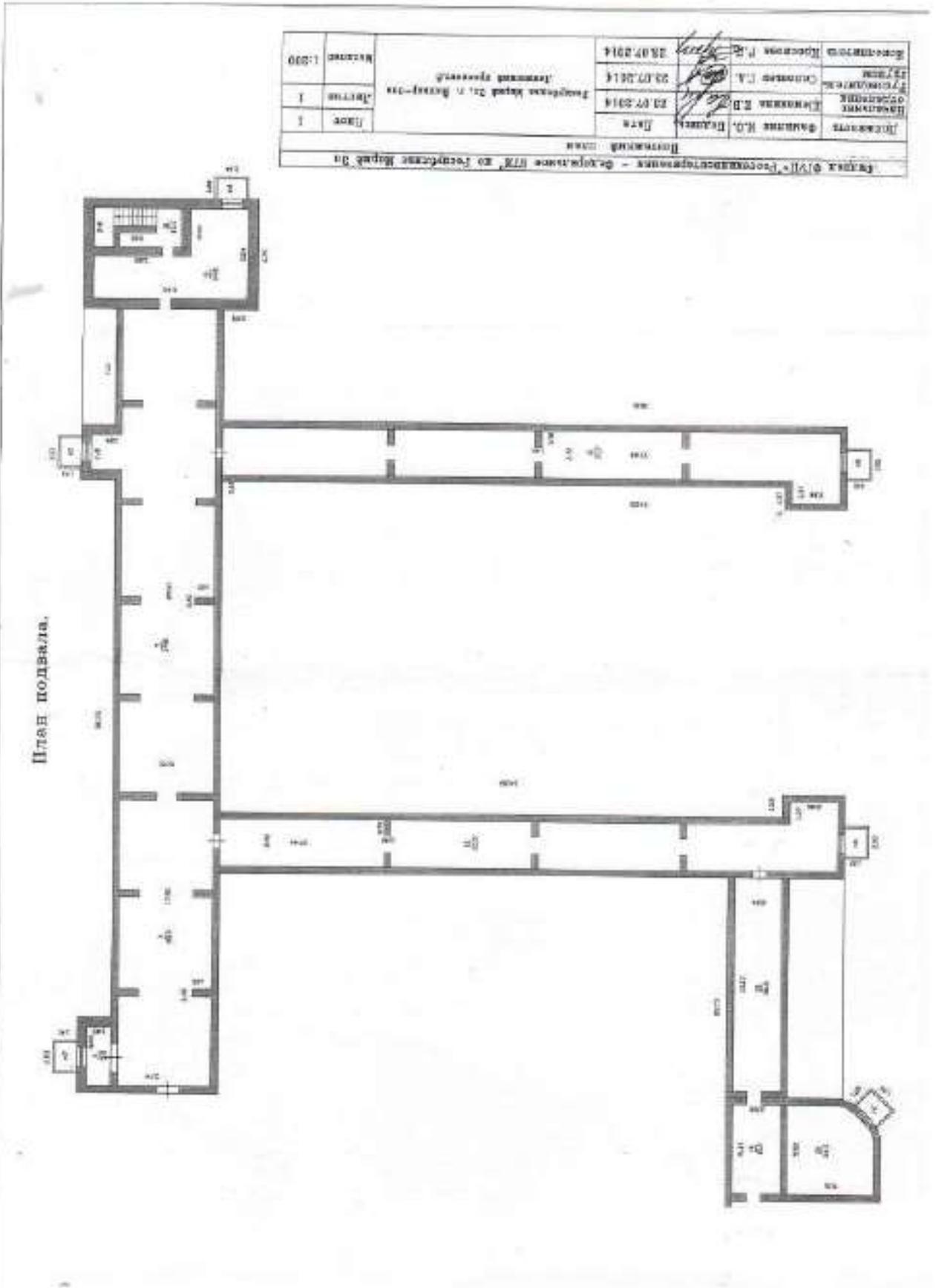
дения, имеющие существенное значение для государственного технического учета

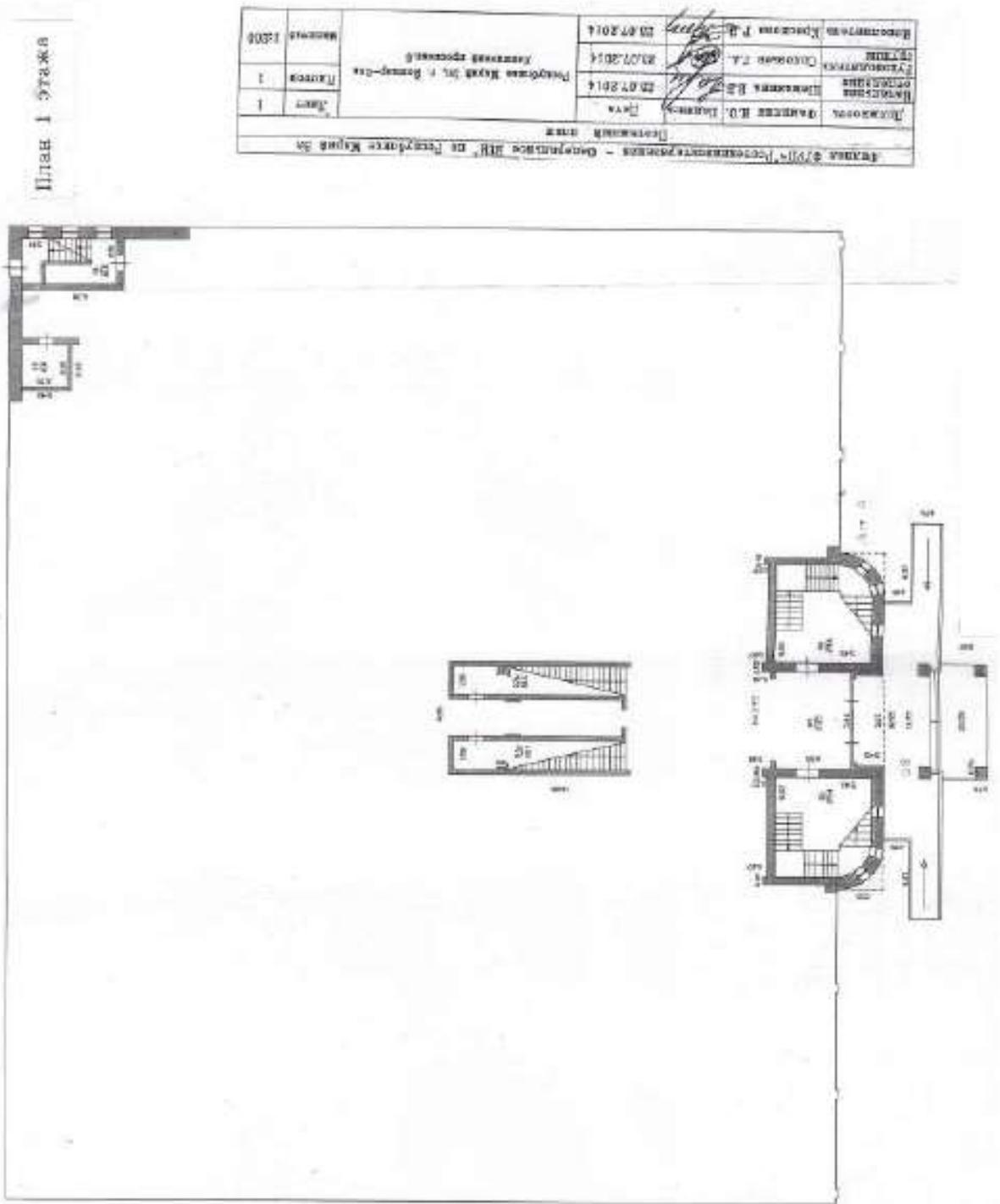
ини (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие), имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКК);

Техническое описание помещения

наименование помещения	Нижний
площадь	Помещения по 6-15 подвал, поз. 49,51,57а,57б,58,60 1 этажа, поз.28,32,33 2 этажа, поз. 8,11-16
	техэтажа.
	А
	1.2 Подвал Технический
площадь	984,3 кв. м

испытательная стоимость в базовых ценах	1985г	58871 руб.
испытательная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	55927 руб.
испытательная инвентаризационная стоимость на	2014г.	3271730 руб.

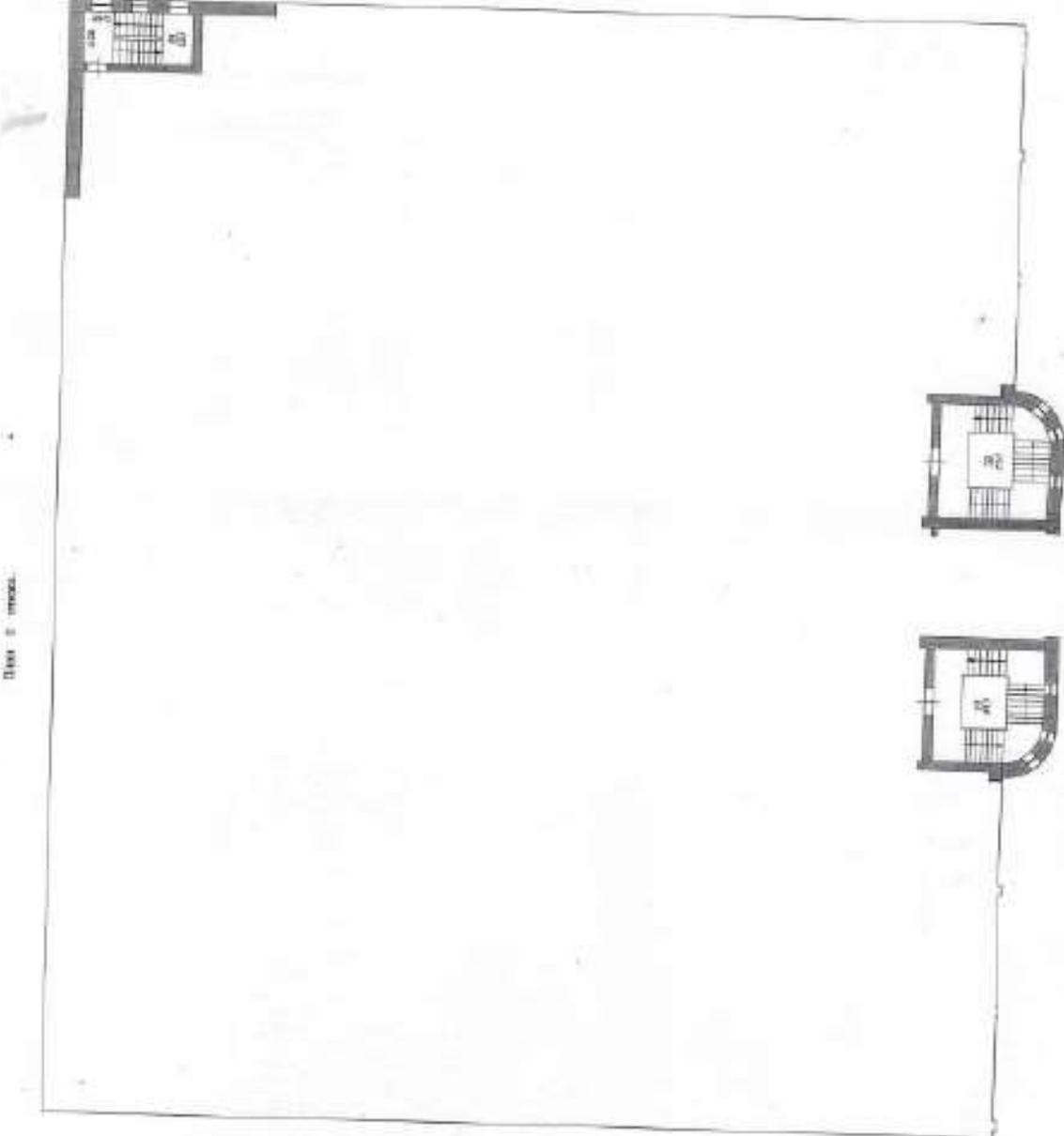




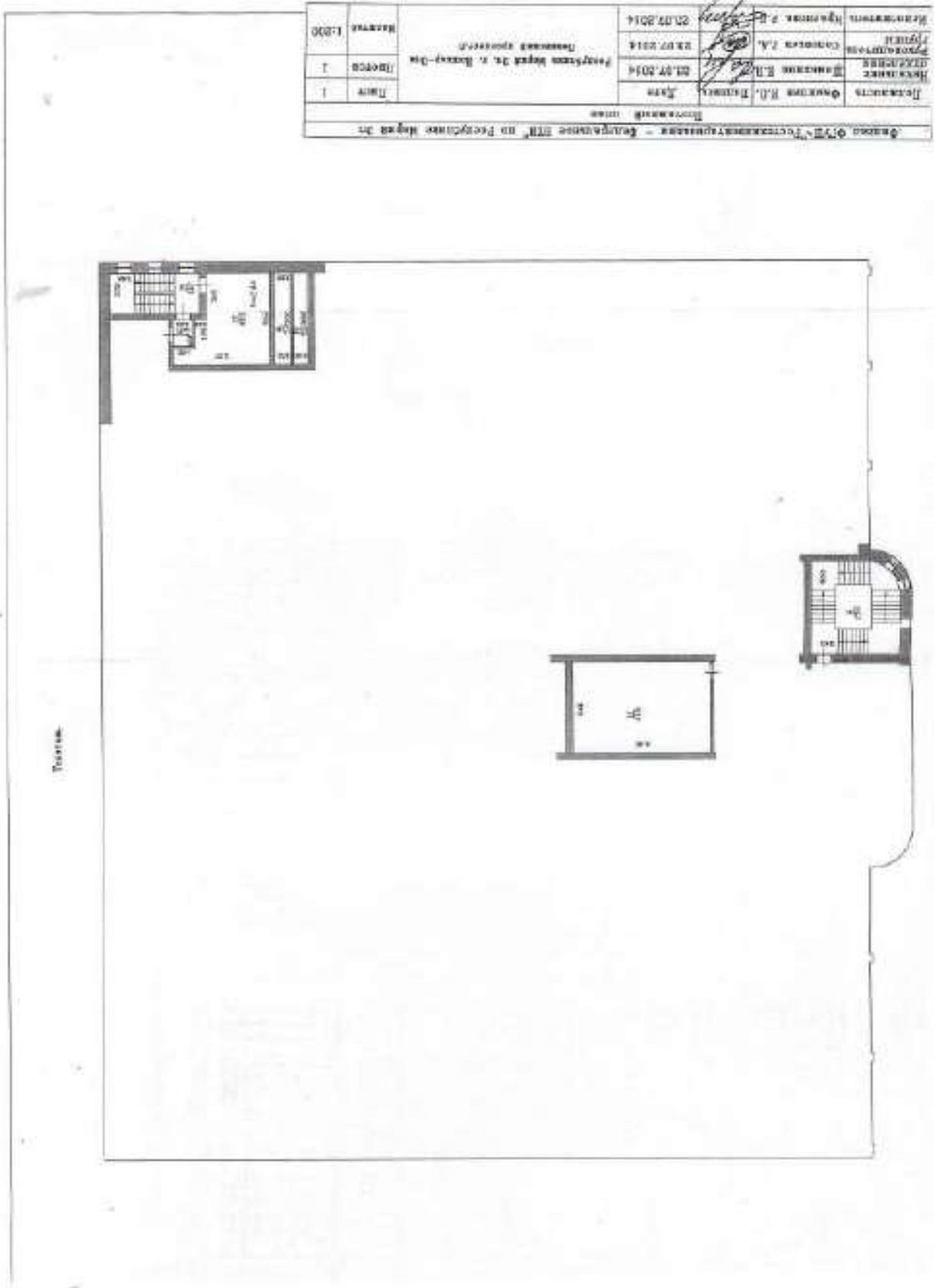
Проект № 01/17-10/16 - «Реконструкция здания - детского сада № 10 в пос. Кайбик Марий Эл»		Проектировщик: [подпись]	20.07.2016
Автор: [подпись]	Проверил: [подпись]	Конструктор: [подпись]	20.07.2016
Инженер: [подпись]	Проверил: [подпись]	Конструктор: [подпись]	20.07.2016
Инженер: [подпись]	Проверил: [подпись]	Конструктор: [подпись]	20.07.2016

План 1 этаж

Итого: 1		10.07.2014		Иванов И. И.	10.07.2014
Итого: 1		10.07.2014		Иванов И. И.	10.07.2014
Итого: 1		10.07.2014		Иванов И. И.	10.07.2014
Итого: 1		10.07.2014		Иванов И. И.	10.07.2014
Итого: 1		10.07.2014		Иванов И. И.	10.07.2014
Итого: 1		10.07.2014		Иванов И. И.	10.07.2014
Итого: 1		10.07.2014		Иванов И. И.	10.07.2014
Итого: 1		10.07.2014		Иванов И. И.	10.07.2014
Итого: 1		10.07.2014		Иванов И. И.	10.07.2014
Итого: 1		10.07.2014		Иванов И. И.	10.07.2014



План 1 этаж



5. Экспликация

Литера, Этаж	№№ и наименования помещений				Высота помещений, м	Площадь, кв. м								
	наименование/назначение		№			Намеченных помещений				Помещений общего пользования	Всех помещений здания	Примечание		
	наименование/назначение	№	наименование/назначение	№		Общая	Освоения	Вспомогательная	Старые неотапливаемые теплопроводные элементы					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
А/Подвал		*13	Подвальное	6	2,52	8,3			5,3			5,3		
			Подвальное	7		98,9			98,9			98,9		
			Подвальное	8		169,6				169,6			169,6	
			Подвальное	9		34,8				34,8			34,8	
Итого по этажу "Подвал"					6	2,44	29,7		29,7			29,7		
А/Тех.участок		*13	Лест. клетка	6		29,7			29,7			29,7		
			Итого по этажу "Технический"							29,7			29,7	
			Лест. клетка	49	3,85	8,6			8,6				8,6	
			Лест. клетка	51		12,0			12,0				12,0	
А/1		*13	Лест. клетка	55		29,6			29,6			29,6		
			Лест. клетка	56		29,6			29,6			29,6		
			Лест. клетка	58		29,4			29,4				29,4	
			Лест. клетка	60		77,6			77,6				77,6	
Итого по первому этажу							13,7		13,7		13,7			
А/2		*13	Лест. клетка	28	3,32	13,7			13,7			13,7		
			Лест. клетка	32		29,7			29,7			29,7		
			Лест. клетка	33		29,7			29,7			29,7		
			Итого по второму этажу					10	2,32	73,1		73,1		73,1
А/Подвал		*13	Подвальное	10		13,3			13,3			13,3		
			Подвальное	11		111,2			111,2			111,2		
			Подвальное	12		111,3			111,3			111,3		
			Подвальное	13		38,3			38,3			38,3		
			Подвальное	14		16,0			16,0			16,0		
			Подвальное	15		28,5			28,5			28,5		
Итого по этажу "Подвал"					11	2,44	318,6		318,6		318,6			
А/Тех.участок		*13	Венткамера	11		47,5			47,5			47,5		
			Тамбур	12		1,9			1,9			1,9		
			Лест. клетка	13	3,32	13,7			13,7			13,7		
			Венткамера	16	2,44	5,1			5,1			5,1		
			Венткамера	18		5,7			5,7			5,7		
			Венткамера	17		25,5			25,5			25,5		
Итого по этажу "Технический"							96,4		96,4		96,4			
А/1		*13	Лест. клетка	57а	3,95	18,7			18,7			18,7		
			Лест. клетка	57б		18,6			18,6			18,6		
Итого по первому этажу							37,3		37,3		37,3			
Итого по этажу №							944,3		944,3		944,3			
Итого по помещениям							944,3		944,3		944,3			
Итого							944,3		944,3		944,3			

6. Благоустройство помещений

Наименование и характеристика элементов благоустройства	
№ п/п	
1	Электроснабжение

7. Отметки об обследовании

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
23 июля 2014	Краснов Р.Л.	<i>[Подпись]</i>	Соловьев А.А.	<i>[Подпись]</i>

8. Документы, предъявляемые заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект правообладания/заявитель проведения работ

94,1 кв. м.

ДЕЛО № _____

г. Йошкар-Ола
Ленинский проспект, д. 6
кв. 6, 7, 9, 10 техэтажа

На _____ годах

Хранить _____ лет

Начато «__» _____ 201__ г.

Окончено «__» _____ 201__ г.

№

Федеральное государственное унитарное предприятие,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование государственного учета и технической инвентаризации объектов недвижимого имущества)
филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл
(полное наименование обособленного подразделения ОТИ)
Йошкар-Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ помещение
(вид объекта учета)

Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"Город Йошкар-Ола"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар-Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное сведения местоположения		
№ помещения	Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа мини-пивовар	

Сведения о месте проведения работ по техническому учету в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штудни права государственного технического учета с внесением сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРОК)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОК	

Паспорт составлен по состоянию на _____

Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ  _____

23 июля 2014 _____ год
(подпись) Шемкина Е.В. (Фамилия И.О.)

данных, имеющих существенное значение для государственного технического учета

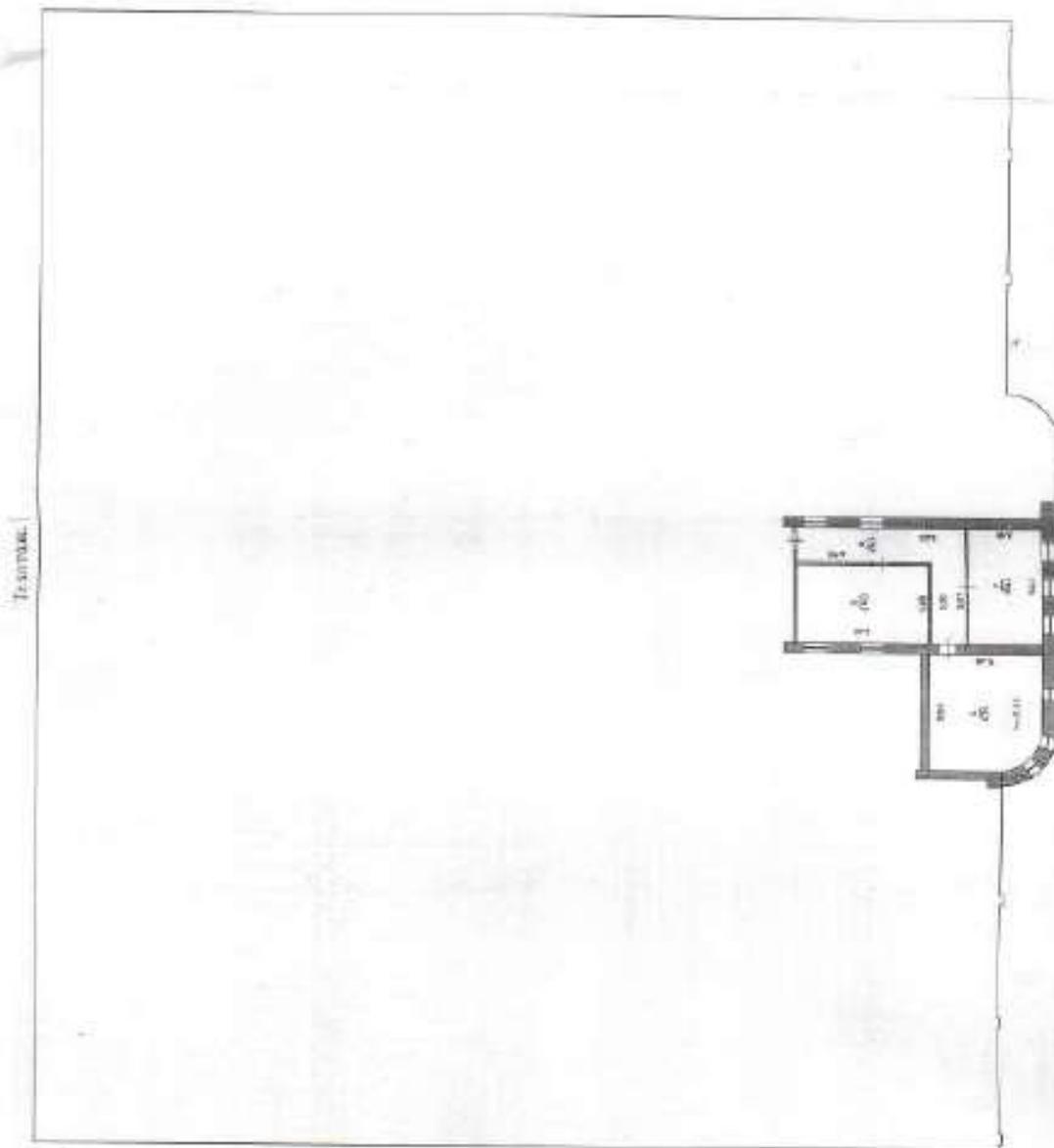
цели (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочих), имеющих существенное значение для государственного технического учета (МНС):

Краткое описание помещения

наименование	Населенное
помещения	Помещение кв. 6.7.9.10 технического этажа
этаж	А
тип	Технический
площадь	94,1 кв. м

новаторская стоимость в базовых ценах	1999г.	8814 руб.
затратная инвентаризационная стоимость на	23.07.2014г.	5523 руб.
с пересчета в уровень цен на дату инвентаризации	58,5	323113 руб.

Формат ФУМ "Реставрационные - Форматные ФУМ" по Республике Марий Эл					
Котловый этаж					
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата		Лист
Начальник участка	Шемелин В.В.	<i>[Подпись]</i>	23.07.2014	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола Ленинский проспект, 6	Листы
Руководитель группы	Ситовин Г.А.	<i>[Подпись]</i>	23.07.2014		Масштаб
Инженер	Краснова Т.С.	<i>[Подпись]</i>	23.07.2014		1:5000



5. ЭКСПЛИКАЦИЯ

Литера, этаж	Номер и наименование помещений				Высота помещений, м	Площадь, кв. м								
	наименование/назначение		части бывшего помещения (помещения)			Нежилые помещения				Помещенный объем помещений	Всех помещений здания	Примечание		
	№	№	Общая	Отопленная		Вспомогательная	Открытые незастекленные и остекленные элементы							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
А/Техучасток в	Помещения поз. 6,7,9,10 технического этажа торгового комплекса с рестораном и мини-пивоварней	6	Кабинет	6	2,44	28,1	29,1					28,1		
			Кабинет	7			20,1	20,1					20,1	
			Коридор	8			20,8		20,8				20,8	
			Кабинет	9			24,3	24,3					24,3	
			Кабинет	10			94,1	73,5	20,6				94,1	
Итого по этажу "Техучасток"						94,1	73,5	20,6				94,1		
Итого по литере А						94,1	73,5	20,6				94,1		
Итого по помещению						94,1	73,5	20,6				94,1		
Итого						94,1	73,5	20,6				94,1		

6. Благоустройство помещений

№ п/п	Наименование и характеристика элементов благоустройства	
1	2	
1	Отопление	Отопленные
2	Электроснабжение	Электроснабжение

7. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
23 июля 2014	Краснов Р.Л.	<i>[Подпись]</i>	Солсарева Г.А.	<i>[Подпись]</i>

8. Документы предъявленные заявителем для проведения технической инвентаризации

Документы-основания	Реквизиты документа	Субъект правообладателя/заявитель/проводящий работы

страница 5440 кв. м.

ДЕЛО № _____

*Ленинский проспект, д. 6
лит. I*

На _____ листах
Хранить _____ лет

Начато «__» _____ 201__ г.
Окончено «__» _____ 201__ г.

СТО РТН 01.04-2008

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» -
Федеральное БТИ»
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризации – Федеральное БТИ» по Республике Марий Эл
Йошкар – Олинское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ сооружение
(код объекта учета)

Часть автостоянки на 225 машиномест
(код объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	г. Город Йошкар – Ола
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Йошкар – Ола
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
		Ленинский
Номер дома	6	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	I	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в БТИ

Инвентарный номер	
Кладовый номер	

Инициатива государственного кадастрового учета в Едином государственном реестре объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кладовый номер	
Дата внесения в ЕГРОКС	

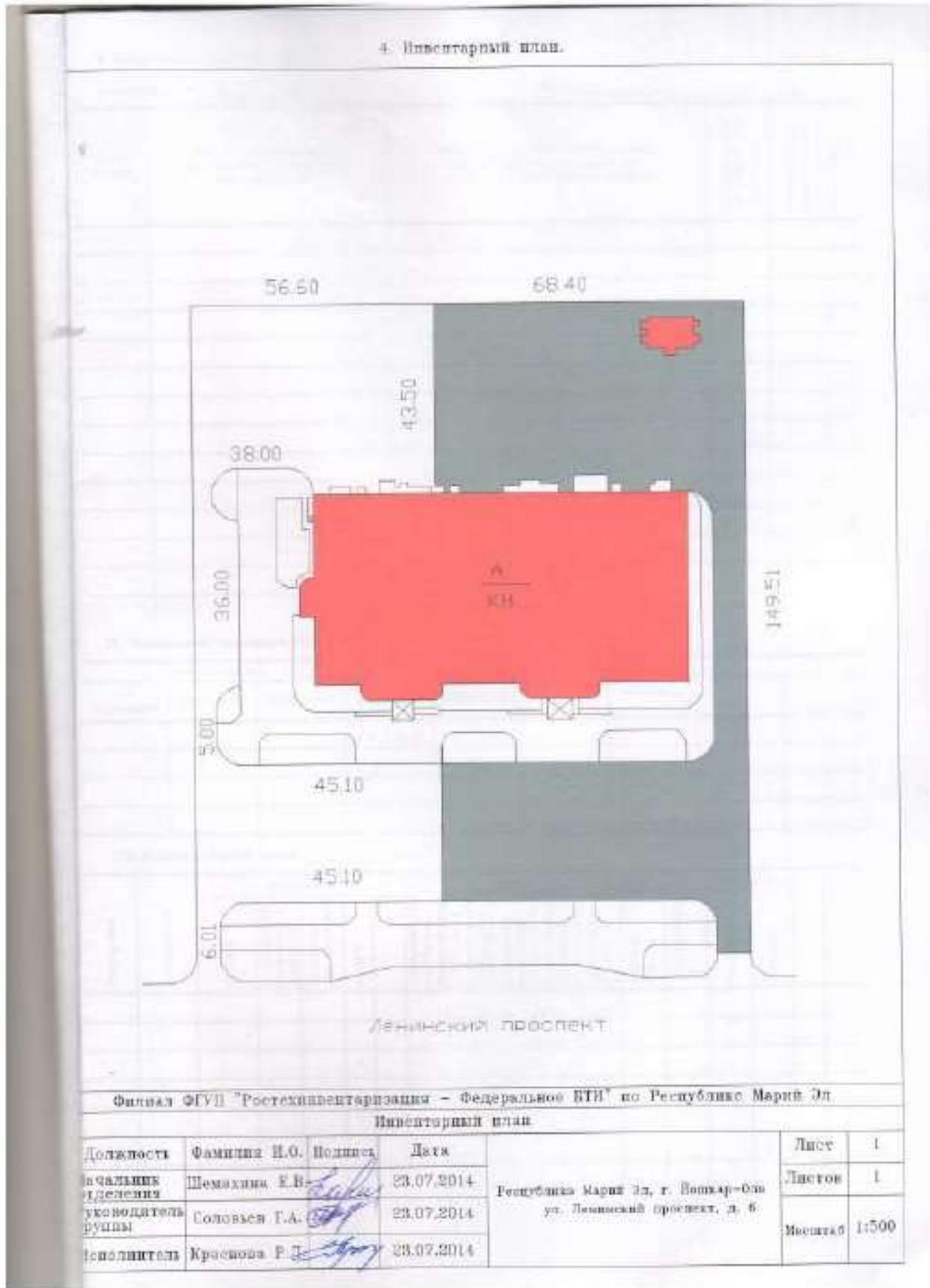
Паспорт составлен по состоянию на 23 июля 2014 года

Начальник отделения



С.В. Шеманна
(подпись)

(Шеманна Е.В.)
Фамилия И.О.



IX. Технические задания служебных построек:

Наименование конструктивных элементов	Литера Н	Удельн. вес по таблице	Программа	Удельн. вес с поправк.	Литера Н	Удельн. вес по таблице	Программа	Удельн. вес с поправк.	Литера Н	Удельн. вес по таблице	Программа	Удельн. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Варианты для подсчета (площадь, объем)												
Наименование конструктивных элементов	Литера Н	Удельн. вес по таблице	Программа	Удельн. вес с поправк.	Литера Н	Удельн. вес по таблице	Программа	Удельн. вес с поправк.	Литера Н	Удельн. вес по таблице	Программа	Удельн. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Варианты для подсчета (площадь, объем)												

X. Именные стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измерения	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости коэффициента на				Сумма с поправк.	Код-но. площади, м ² объема, м ³	Всего стоимость в руб./м ²	В руб./м ³	Действит. стоимость в руб./м ²	
						удельн. вес	этаж.	район							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XI. Ограждения и сооружения (дождевая) на участке

№ п/п	Наименование ограждения и сооружения	Материал, конструкции	Размеры		Протяженность, м	№ сооружения	№ объекта	Износность	Состояние	Площадь, кв. м	Высота, м	Возраст, лет	№ объекта	Состояние
			длина, м	ширина, м										
1	Часть в собственности № 225 - место (автомобильная стоянка)				5000	15	10	7,60	10	4084	5	392		

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах 1992 года	Основные строения		Структуры постройок		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
					41344	39277	41344	39277
					т. 58,5 - 2207705			

23.07.2014 г. Выполнил: *С.С. Смирнов* / *Смирнов С.С.*
 23.07.2014 г. Проверил: *В.В. Дворов* / *Дворов В.В.*
 23.07.2014 г. Директор: *В.В. Шмелев* / *Шмелев В.В.*

XIII. Ответы о последующих обследованиях

Дата обследования	«...» 200... г.	«...» 200... г.	«...» 200... г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.





МСК Министерство экономического развития Республики Марий Эл

ДОКУМЕНТЫ ОБЪЕКТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПОДПИСА
ПОСАДКА ВИТЕЖКА

Настоящий документ является страховым документом в соответствии с Законом Республики Марий Эл от 08.06.2010 № 20-З «О внесении изменений в Закон Республики Марий Эл «О страховании ответственности» и другими законодательными актами Республики Марий Эл.

1. Страхователь	Иванов, Алексей Викторович
2. Страхователь (юридическое лицо)	ИП Иванов Алексей Викторович, ОГРН 1040800000000
3. Объект страхования	Выполнение работ по монтажу и пуску оборудования на объектах, связанных с монтажом оборудования (далее - «Объект»), выполняемых в соответствии с проектом, утвержденным в установленном порядке, в том числе в том числе, когда монтаж оборудования осуществляется в ходе строительства объекта.
4. Выстраиваемый объект	Монтаж оборудования на объектах, связанных с монтажом оборудования (далее - «Объект»), выполняемых в соответствии с проектом, утвержденным в установленном порядке, в том числе в том числе, когда монтаж оборудования осуществляется в ходе строительства объекта.
5. Условный срок	Срок действия договора страхования - с даты подписания настоящего документа до даты окончания работ по монтажу оборудования на объекте, указанном в п. 3 настоящего документа, но не более 12 месяцев.
6. Страховая сумма	10 000 000 (Десять миллионов рублей)
7. Страховая премия	100 000 (Сто тысяч рублей)
8. Страховой тариф	1% (Один процент)
9. Страховой взнос	100 000 (Сто тысяч рублей)

Исполнитель: **Министерство экономического развития Республики Марий Эл**

Подпись: *[Подпись]*

Подпись: *[Подпись]*

ВТБ

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 951277-000005

Настоящий документ является страховым документом в соответствии с Законом Республики Марий Эл от 08.06.2010 № 20-З «О внесении изменений в Закон Республики Марий Эл «О страховании ответственности» и другими законодательными актами Республики Марий Эл.

Страхователь	ООО СК «ВТБ Страхование»
Страхователь (юридическое лицо)	Юридический адрес: г. Москва, Россия, 125080
Объект	Объекты с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
Объект страхования	Выполнение работ по монтажу и пуску оборудования на объектах, связанных с монтажом оборудования (далее - «Объект»), выполняемых в соответствии с проектом, утвержденным в установленном порядке, в том числе в том числе, когда монтаж оборудования осуществляется в ходе строительства объекта.
Страховой случай	Возмещение ущерба, причиненного в результате выполнения работ по монтажу и пуску оборудования на объектах, связанных с монтажом оборудования (далее - «Объект»), выполняемых в соответствии с проектом, утвержденным в установленном порядке, в том числе в том числе, когда монтаж оборудования осуществляется в ходе строительства объекта.
Выстраиваемый объект	Монтаж оборудования на объектах, связанных с монтажом оборудования (далее - «Объект»), выполняемых в соответствии с проектом, утвержденным в установленном порядке, в том числе в том числе, когда монтаж оборудования осуществляется в ходе строительства объекта.
Страховая сумма	10 000 000 (Десять миллионов рублей)
Взнос	100 000 (Сто тысяч рублей)
Страховой тариф	1% (Один процент)
Страховой взнос	100 000 (Сто тысяч рублей)
Срок действия	Срок действия договора страхования - с даты подписания настоящего документа до даты окончания работ по монтажу и пуску оборудования на объекте, указанном в п. 3 настоящего документа, но не более 12 месяцев.
Страховой взнос	100 000 (Сто тысяч рублей)
Страховой тариф	1% (Один процент)
Страховой взнос	100 000 (Сто тысяч рублей)

Исполнитель: **ВТБ Страхование**

Подпись: *[Подпись]*

Подпись: *[Подпись]*

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТАИРОВАНИЯ (РОСРЕЕСТР)

Исполнительному директору Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия оценщиков-оценщиков»
Машин Т.В.
ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3,
г. Москва, 119017

Выписка из Единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

05.08.2015 № 07-05225/15
№ 1007 от 03.08.2015

Полное наименование коммерческой организации	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия оценщиков-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование коммерческой организации	Ассоциация СРО «НКО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единственный исполнительный орган)	Исполнительный директор - Машин Татьяна Викторовна
Дата включения сведений в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	19.12.2007
Идентификационный номер некоммерческой организации в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

И.д. начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций *[Подпись]* **И.Г. Ахмедов**

7/8 Выписка
000-01-00000, стр. 1/40
выдана в 08:00:00
№ 0-10

ИКО Институт государственной оценки

«Российская коллегия оценщиков»

Выписка № 0021 от 31 августа 2015 года из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»

Исходя из выписки из реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» выдана по запросу

Общества с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»

о том, что Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» (г. Москва) ИНН 7725779667 является членом Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр «4» февраля 2013 года по регистрационному № 771185.

Исполнительный директор *[Подпись]* **Т.В. Машин**



ООО СК «ВТБ Страхование» – филиал на территории Республики Марий Эл

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



№ 451277-0000084

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основе письменного заявления Страхователя от 23-го августа 2014 г. (Дополнение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правил страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 16.07.2010 (далее - Правила страхования) и Приложением №2 к настоящему Договору.

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный Бульвар, д. 4 стр. 1, Москва, 121000 ИНН 50/0000000000																		
Страхователь	Сидоренко Михаил Сергеевич г. Йошкар-Ола																		
Оценщик, ответственность которого застрахована	Сидоренко Михаил Сергеевич Дата вступления в силу настоящего Договора: 01.09.2014																		
Объект страхования	Не профессиональная деятельность Российской Федерации оценщиков-членов Ассоциации Оценщиков, являющиеся с учетом наступления ответственности оценщика (Страхователя) на обязательства, возникающие вследствие совершения ошибок (неисполнения) оценки, включая, за исключением случаев на проведение оценки, в иных случаях, когда при осуществлении: <input type="checkbox"/> оценочной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> идентификации и идентификационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> надзорных функций объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной профессиональной деятельности оценщика-члена Ассоциации.																		
Страховой случай	Установленный настоящим Договором случай реализации страхового случая (далее - страховой случай) означает факт признания ошибки оценщиком (Страхователем) оценщика и урегулирование претензий требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил рыночной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент признания ошибки. Страховой случай является наступлением страхового случая, если: - оценщик в соответствии с п. 4.4. Правил страхования; - оценщик в соответствии с п. 4.4. Правил страхования.																		
Выгодоприобретатели	Лица, указанные в договоре на проведение оценки и страхования, и (или) любые лица, которые имеют право на получение выплаты (исполнение обязательств) при наступлении страхового случая. В месте выдачи, указанной в п. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования, выплаты / выплаты могут осуществляться на иждивение.																		
Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).																		
Лимит ответственности по одному страховому случаю	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).																		
Франшиза	Не установлена.																		
Страховая премия	8 000,00 (Восемь тысяч рублей 00 копеек). Сумма премии установлена обязательным условием в срок до 01.09.2014 г.																		
Срок страхования	с 01.09.2014 г. по 31.08.2015 г. Страхователь, оформивший настоящий Договор, гарантирует на время действия настоящего Договора, предоставляя на срок 01 июля 2014 г. сведения о денежном состоянии своего имущества в соответствии с п. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования.																		
Приложение к Договору	Приложение №1 Правил страхования от 16.07.2010 г. Приложение №2 Правил страхования.																		
Дата и место выдачи	23-го августа 2014 г. г. Йошкар-Ола																		
Стороны	<table border="0"> <tr> <td>Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»</td> <td>Страхователь: Сидоренко Михаил Сергеевич</td> </tr> <tr> <td>Адрес: 121000, г. Москва, Чистопрудный Бульвар, д. 4, стр. 1.</td> <td>Адрес: 143700, г. Йошкар-Ола, Ленинский пр.</td> </tr> <tr> <td>ИНН: 50/0000000000</td> <td>ИНН: 14/0000000000</td> </tr> <tr> <td>Почтовый адрес: 121000, г. Москва, Чистопрудный Бульвар, д. 4, стр. 1.</td> <td>Почтовый адрес: Администрация Патронова, д. 21, кв. 208</td> </tr> <tr> <td>Факс: 7700000000</td> <td>Факс: 5044000000</td> </tr> <tr> <td>ОКВН: 040301001</td> <td>ОКВН: 040301001</td> </tr> <tr> <td>Расчетный счет: 40702810000000000000</td> <td>Банк: Сеть филиалов государственного учреждения «Народно-хозяйственного УОД Марийской обл.»</td> </tr> <tr> <td>Банк: ОАО «Сбербанк России»</td> <td>Дата выдачи: 16.08.2014</td> </tr> <tr> <td>Кор. счет: 30101810000000000187</td> <td></td> </tr> </table>	Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь: Сидоренко Михаил Сергеевич	Адрес: 121000, г. Москва, Чистопрудный Бульвар, д. 4, стр. 1.	Адрес: 143700, г. Йошкар-Ола, Ленинский пр.	ИНН: 50/0000000000	ИНН: 14/0000000000	Почтовый адрес: 121000, г. Москва, Чистопрудный Бульвар, д. 4, стр. 1.	Почтовый адрес: Администрация Патронова, д. 21, кв. 208	Факс: 7700000000	Факс: 5044000000	ОКВН: 040301001	ОКВН: 040301001	Расчетный счет: 40702810000000000000	Банк: Сеть филиалов государственного учреждения «Народно-хозяйственного УОД Марийской обл.»	Банк: ОАО «Сбербанк России»	Дата выдачи: 16.08.2014	Кор. счет: 30101810000000000187	
Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь: Сидоренко Михаил Сергеевич																		
Адрес: 121000, г. Москва, Чистопрудный Бульвар, д. 4, стр. 1.	Адрес: 143700, г. Йошкар-Ола, Ленинский пр.																		
ИНН: 50/0000000000	ИНН: 14/0000000000																		
Почтовый адрес: 121000, г. Москва, Чистопрудный Бульвар, д. 4, стр. 1.	Почтовый адрес: Администрация Патронова, д. 21, кв. 208																		
Факс: 7700000000	Факс: 5044000000																		
ОКВН: 040301001	ОКВН: 040301001																		
Расчетный счет: 40702810000000000000	Банк: Сеть филиалов государственного учреждения «Народно-хозяйственного УОД Марийской обл.»																		
Банк: ОАО «Сбербанк России»	Дата выдачи: 16.08.2014																		
Кор. счет: 30101810000000000187																			
Подписать Договор	Представитель Страховщика: Сидоренко М. С.																		
Страницы и дата	Страницы: 4, д. 16.08.2014																		
По исполнению	Договор № 451277-0000084 от 23.08.2014																		

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
167(Сто шестьдесят семь) листов

Печать/подпись _____

