



ОТЧЕТ №950/17

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

г. Москва 2017 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 к Отчету № 950/17 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии Дополнительным соглашением №6 от 22 «мая» 2017 года к Договору № 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года, и является неотъемлемой частью настоящего Отчета №950/17.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Заказчик оценки	
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
Оценочная организация	
Организационно-правовая форма, полное 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
Почтовый адрес	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Контактный телефон	тел.: (495) 790-51-18
Адрес электронной почты, интернет сайт	om-consult@mail.ru, www.om-consult.ru
Сведения о страховании ответственности	Ответственность Оценочной организации застрахована на основании страхового полиса № V51277-0000114 от 09.01.2017г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2017 по 23.01.2018 г., страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценочной организации	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Крюков Валентин Иванович
Местонахождение Оценщика	127486, г. Москва, ул. Дегунинская, д. 3, корп.4, кв. 27
Контактный телефон	+7(916) 2736222
Адрес электронной почты	89162736222@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСС»), регистрационный № 01782 от 30.01.2009 г.
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ИП № 411840 от 20.06.2003 г. Международной академии оценки и консалтинга (МАОК), г. Москва.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 13 лет

Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000085; страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»; период действия: с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г.; страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) рублей.		
Сведения о независимости Оценщика	<p>Крюков Валентин Иванович подтверждает полное соблюдение принципов независимости оценщика, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Крюков В.И. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Крюков В.И. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер вознаграждения оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>		
Сведения об объекте оценки			
Объект оценки	Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1 (обобщенная формулировка)		
Состав объекта оценки	№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Площадь объекта, кв. м.
	1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800; кадастровый номер: 12:05:0302006:952	960,10
	2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:498	617,40
	3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:495	594,80
	4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; Кадастровый номер: 12:05:0302006:499	1 697,20
	5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; Кадастровый номер: 12:05:0302006:517	354,00
	6	Склад, назначение: склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:515	986,20
	7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; Кадастровый номер: 12:05:0302006:516	967,10
	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:102	8 159,00
	9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:497	1 409,00
	10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер 12:05:0302006:496	443,80
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:103	10916,00	
Адрес	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1		
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность		
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»		
Сведения об оценке стоимости			
Дата оценки	«24» мая 2017 года		
Дата осмотра имущества	«24» мая 2017 года (осмотр проведен в дневное время при естественном освещении)		
Период проведения работ по оценке	«22» мая - «24» мая 2017 г.		

Дата составления Отчета	«24» мая 2017 года	
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №6 от 22 мая 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	
Используемые стандарты оценки		
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 2. 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)»; 3. 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)»; 4. 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)»; 5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»; 6. Стандартами Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»); 7. Международным стандартом оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». 		
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость комплекса объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	63 173 757 (шестьдесят три миллиона сто семьдесят три тысячи семьсот пятьдесят семь) рублей без учета НДС	
Рыночная стоимость элементов в составе объекта оценки		
Наименование объекта недвижимого имущества	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	
Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800; кадастровый номер: 12:05:0302006:952	8 860 121	
Производственно-складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:498	3 583 919	
Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:495	3 452 731	
Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:499	9 852 002	
Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:517	2 054 921	
Склад, назначение: Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:515	5 724 748	
Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:516	5 613 875	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:102;	5 678 664	
Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:497	8 179 042	
Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер 12:05:0302006:496	2 576 198	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:103	7 597 536	
ИТОГО:	63 173 757	

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	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
1.7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДАННЫЕ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	14
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	16
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	18
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
5.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА	42
5.2. СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА	43
5.3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)..... ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ	43
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	46
6.1. МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ)	46
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
6.3. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ	54
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ.....	55
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	60
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА	61
7.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	69
7.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ	73
8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	74
8.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ.....	74
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	74
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	75
9. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки	76
10. Заявление о соответствии	78
Список использованных данных для оценки	79
ПРИЛОЖЕНИЯ	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.1.

Порядковый номер Отчета	№ 950/17
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №6 от 22 мая к Договору 340/О-16 на оказание услуг по оценке от «29» марта 2016 года
Цель и задачи оценки	Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».
Дата оценки	«24» мая 2017 года
Дата осмотра имущества	«24» мая 2017 года (осмотр проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения оценки	«22» мая - «24» мая 2017 г.
Дата составления отчета	«24» мая 2017 года
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	1 долл. США = 56.5552 руб., 1 Евро = 63.6189 руб. (http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=24.05.2017)

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.

Объект оценки	Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1 (обобщенная формулировка)		
Состав объекта оценки	№\ п п	Наименование объекта	Площадь, кв. м.
	1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800; кадастровый номер: 12:05:0302006:952	960,10
	2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:498	617,40
	3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:495	594,80
	4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:499	1 697,20
	5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:517	354,00
	6	Склад, назначение: склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:515	986,20
	7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; Кадастровый номер: 12:05:0302006:516	967,10
	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:102	8 159,00
	9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; Кадастровый номер: 12:05:0302006:497	1 409,00
	10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер 12:05:0302006:496	443,80
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:103	10916,00	
Имущественные права	Общая долевая собственность		
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		

Замечания по правоустанавливающим документам	Актуальные выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на дату оценки не предоставлены.
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества.
Текущее использование объекта оценки	По назначению (в качестве производственно-складских площадей)
Ограничения по использованию имущества	Арест ¹

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.3.

Объект оценки	Комплекс объектов недвижимого имущества, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1 (обобщенная формулировка)		
Состав объекта оценки	№\п п	Наименование объекта	Площадь, кв. м.
	1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800; кадастровый номер: 12:05:0302006:952	960,10
	2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:498	617,40
	3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:495	594,80
	4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:499	1 697,20
	5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:517	354,00
	6	Склад, назначение: склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:515	986,20
	7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; Кадастровый номер: 12:05:0302006:516	967,10
	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:102	8 159,00
	9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; Кадастровый номер: 12:05:0302006:497	1 409,00
	10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер 12:05:0302006:496	443,80
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:103	10916,00	
Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016 г.; • Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016 г. 		
Права на объект оценки	Общая долевая собственность		

¹ По предоставленным документам. В разделе «Допущение и ограничения» приведено пояснение.

Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества
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. • Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС. <p>Исходя из целей и задач настоящего Отчета округление итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки не предусмотрено.</p>
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	«24» мая 2017 г.
Срок проведения оценки	«22» мая - «24» мая 2017 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр проведён в светлое время суток
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Техническому заданию на оценку, рыночная стоимость определяется без учета обременений.

1.3. Сведения о Заказчике оценки Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.4.

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 от 08.02.2003 г.
Местонахождение	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица 1.5.

ФИО	Крюков Валентин Иванович
Информация о членстве в СРО оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3; +7 (495) 748-20-12; nprko@nprko.ru); регистрационный № 01782 от 30.01.2009 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП № 411840 от 20.06.2003 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (Международная академия оценки и консалтинга (МАОК), г. Москва); • Свидетельство о повышении квалификации от 15.04.2006, регистрационный № 088 (НОУ МФПА, г. Москва); • Свидетельство о повышении квалификации от 28.05.2010 г., регистрационный № 1427 (МАОК, г. Москва); • Свидетельство о повышении квалификации от 0.12.2013 г., регистрационный № 2058 (МАОК, г. Москва).
Стаж работы в оценочной деятельности	более 13 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000085; страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование»; период действия: с 05.09.2016 г. по 04.09.2017 г.; страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Местонахождение Оценщика	127486, г. Москва, ул. Дегуниная, д. 3, корп.4, кв. 27
Контактный телефон	+7(916) 2736222
Адрес электронной почты	89162736222@yandex.ru
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании страхового полиса № V51277-0000114 от 09.01.2017г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2017 по 23.01.2018 г. Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
ОГРН	1137746016726 от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. Рошинская 2-я, д.4, офис 503
Контактная информация	тел.: (495) 790-51-18, om-consult@mail.ru

**Сведения о независимости юридического лица,
с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика**

Требования о независимости выполнены.

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, а также не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора по оценке.
- Оценщик и Исполнитель не являются участниками (членами) или кредиторами Заказчика.
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения (оплаты) за проведение работ по оценке объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

На дату подписания Договора на оказание услуг по оценке сторонам не известно о нарушениях требований к независимости оценщика и организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стороны обязуются извещать друг друга о возникновении таких обстоятельств.

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке
отчета об оценке организациях и специалистах**

Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего Отчета об оценке не привлекались.

**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.
- Объект оценки имеет обременение в виде ареста, документы, связанные с данным вопросом находятся в Приложении к настоящему отчету. Оценщик исходил из допущения о том, что Фонд является добросовестным приобретателем имущества и все судебные споры будут решены в течении 6 месяцев, то есть в определенный период экспозиции объекта на рынке в случае продажи.
- 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 саморегулируемой организации “Национальная коллегия специалистов-оценщиков” (Ассоциация СРО “НКСО”):

- 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;
- 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».
- Международный стандарт оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.7. 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 оборотования.

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, технические и правоустанавливающие документы.
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация.

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.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016 г.;

- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016 г.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

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 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.

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, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 950/17.

1.8. 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.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана рыночная стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В преамбуле к федеральным стандартам оценки указано (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 эквивалентна справедливой стоимости.**

1.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 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;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки рыночной стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости комплекса объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1. На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению, преимущественно в качестве производственно-складских помещений.

Состав объекта оценки (имущественного комплекса)

Таблица 2.1.

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, 88:401:002:000153100:0800; кадастровый номер: 12:05:0302006:952	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12:05:0302006:952	4 763 824,18	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:498	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12:05:0302006:498	5 302 626,34	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:495	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12:05:0302006:495	1 354 282,28	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:499	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12:05:0302006:499	1 306 316,64	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:517	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12:05:0302006:517	9 733 968,14	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
6	Склад, назначение: склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:515	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12:05:0302006:515	3 639 238,45	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:516	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12:05:0302006:516	3 568 753,74	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:102	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12:05:0302016:0102	3 477 936,93	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:497	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12:05:0302006:497	6 202 587,08	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер 12:05:0302006:496	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	12:05:0302006:496	4 222 536,63	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:103	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток	12:05:0302016:103	4 653 163,32	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости недвижимого имущества

Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.2.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Вид, номер и дата государственной регистрации права ²	Собственник/Арендатор	Обременения/ограничения права
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800; кадастровый номер: 12:05:0302006:952	960,1	общая долевая собственность, №12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"	Доверительное управление, аренда до 29.12.2017 г., арест
2	Производственно - складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:498	617,4	общая долевая собственность, №12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"	Доверительное управление, арест
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:495	594,8	общая долевая собственность, №12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"	Доверительное управление, арест
4	Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:499	1 697,2	общая долевая собственность, №12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"	Доверительное управление, арест
5	Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:517	354,0	общая долевая собственность, №12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"	Доверительное управление, арест
6	Склад, назначение: Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:515	986,2	общая долевая собственность, №12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"	Доверительное управление, арест
7	Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:516	967,1	общая долевая собственность, №12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"	Доверительное управление, арест
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:102;	8 159,0	общая долевая собственность, №12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"	Доверительное управление, арест
9	Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1;	1 409,0	общая долевая собственность, №12-	Владельцы инвестиционных	Доверительное управление,

² По данным выписок из ЕГРП, см. Приложения

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Вид, номер и дата государственной регистрации права ²	Собственник/Арендатор	Обременения/ограничения права
	Кадастровый номер: 12:05:0302006:497		12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016	паев ЗПИФН "Собрание"	арест
10	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер 12:05:0302006:496	443,8	общая долевая собственность, №12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"	Доверительное управление, арест
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:103	10 916,0	общая долевая собственность, №12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Собрание"	Доверительное управление, арест

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

Согласно правоустанавливающим документам у объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления и ареста³. 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.

³ Связанные с данным фактом обстоятельства, описаны в Разделе «Допущения и ограничительные условия»

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки⁴



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

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

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

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

Наибольшая доля приходится на обрабатывающие производства. Значительный вклад в экономику города вносят ОАО «Марийский машиностроительный завод», производящее технологическое оборудование, сооружения для автозаправочных станций, оборудование для АПК, автотрансформаторы и т.д., ОАО ОКТБ «Кристалл», выпускающее ультразвуковое оборудование, взрывозащищенные насосы, ОАО «ЗПП» - металлокерамические корпуса для интегральных схем, ООО ПТП «Станкостроитель» - агрегаты и машины для приготовления теста, приборы контроля и регулирования технологических процессов, насосы центробежные, ООО «Объединение Родина» - комплектующие изделия для 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.

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

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

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

Йошкар-Ола является важнейшей транспортной магистралью Республики Марий Эл. Через город проходит автодорога Р176 «Вятка», связывающая между собой города Чебоксары, Киров и Сыктывкар. Транспортная система города представлена следующими видами транспорта: железнодорожным, автомобильным и троллейбусным. Имеется развитое пригородное и междугородное автобусное сообщение.

Источник: <http://ru.wikipedia.org>

4

<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>

2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2.3.

Наименование	Год постройки здания	Тип объекта	Количество этажей в здании	Площадь, кв.м.	Площадь застройки здания, кв.м.	Высота этажа, м	Строительный объём куб.м	Материал стен	Электроэнергия	Газоснабжение	Отопление	Водоснабжение	Состояние отделки
Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. Номер 88:401:002:000153100:0800	2002	Отдельно стоящее здание	2	960,1	н/д	н/д	н/д	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. Номер 88:401:002:000153100:0700	2001	Отдельно стоящее здание	1	617,4	н/д	н/д	н/д	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. Номер 88:401:002:000153100:0301	1959	Отдельно стоящее здание	1	594,8	н/д	н/д	н/д	Кирпичные	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	2001	Отдельно стоящее здание	1	1 697,2	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	2001	Отдельно стоящее здание	1	354,0	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	н/д	Отдельно стоящее здание	1	986,2	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. Номер 88:401:002:000153100:0005	1990	Отдельно стоящее здание	1	967,1	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	1963	Отдельно стоящее здание	1	1 409,0	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка
Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496	н/д	Отдельно стоящее здание	1	443,8	н/д	н/д	н/д	н/д	есть	нет	есть	есть	Стандартная отделка

**Количественные и качественные характеристики
оцениваемых земельных участков**

Таблица 2.5.

Наименование	Земельный участок	
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, примерно в 15 метрах от дома 1 по направлению на юго-восток
Площадь, кв. м	8 159,00	10 916,00
Вид права	Собственность	Собственность
Документы, подтверждающие право на объект	12-12/001-12/001/016/2016-890/3 от 20.07.2016г.	12-12/001-12/001/016/2016-893/3 от 20.07.2016г.
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество	Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Объекты капитального строительства (здание)	Объекты капитального строительства (здание)
Категория / вид разрешенного использования	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений
Форма / рельеф	Многоугольник / ровный	Многоугольник / ровный
Кадастровый номер	12:05:0302016:102	12:05:0302016:103
Кадастровая стоимость, руб.	3 477 936,93	4 653 163,32
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	426,27	426,27

Фотографии объекта оценки

Внешний вид зданий и прилегающая территория





Административный корпус







Столярный цех





Блок сушильных камер с котельной



Складские корпуса



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. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране⁵

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.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2016 года

Снижение произведенного ВВП по итогам 2016 года замедлилось до 0,2%/г, по сравнению с падением на 2,8 % годом ранее, благодаря позитивной динамике промышленного производства и сельского хозяйства, а также замедлению спада в строительстве.

Валовая добавленная стоимость (ВДС) в промышленности выросла на 1,4% г/г после падения на 2,2 % г/г в 2015 году. Обрабатывающие отрасли, обслуживающие промежуточный и конечный спрос, стали драйвером промышленной динамики, в то время как рост в добыче – продолжает замедляться. На фоне наметившегося замедления спада в строительстве лучше чувствовали себя фондообразующие отрасли.

Положительное влияние на динамику ВВП оказало ускорение роста сельскохозяйственного производства (валовой выпуск которого в 2016 г. вырос до 4,2% г/г по сравнению с 3,1% предыдущем), а также замедление спада в строительстве (до -4,3 % г/г против -4,9 % годом ранее).

Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано с низким потребительским спросом (ВДС розничной торговли сократилась на 6,2 % г/г) и сохранением низкого спроса на строительные-монтажные работы (СМР), на которые, в свою очередь, негативно влияет низкая инвестиционная активность.

⁵ <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>

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента.

В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

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

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение **инвестиций в основной капитал** составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3% и -13,5% г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «**Строительство**» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. С исключением сезонного фактора, реальная заработная плата, по предварительным данным, в декабре 2016 года продемонстрировала рост на 0,5 % м/м. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась на 0,6 процента.

По данным за 11 месяцев 2016 года, во всех наблюдаемых видах экономической деятельности было отмечено увеличение номинальной начисленной заработной платы в годовом выражении.

В декабре 2016 года получили продолжение негативные тенденции в динамике **реальных располагаемых доходов**: сокращение ускорилось до 6,1 % г/г (ноябрь 2016 г. -6,0 % г/г).

Сохраняется волатильность реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора: после сокращения на 2,4 % м/м в ноябре 2016 г., в декабре был отмечен рост на 1,1 % м/м.

В целом за 2016 год, по предварительным данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения сократились на 5,9 процента. Столь большого снижения не отмечалось с 1999 года (-12,3 процента).

Денежные доходы в среднем на душу населения, по предварительным данным, в 2016 году составили 30775 руб., что на 1,0 % больше чем в 2015 году.

В декабре 2016 года показатели, характеризующие потребительский спрос, не продемонстрировали положительных изменений. **Оборот розничной торговли** с исключением сезонного фактора продолжает демонстрировать нисходящий тренд, аналогичные тенденции показывают обе его составляющие. Разрыв в динамиках реальной заработной платы и оборота розничной торговли продолжает увеличиваться.

Несмотря на низкую базу декабря 2015 года, снижение оборота розничной торговли в декабре 2016 года ускорилось до 5,9 % г/г с 4,1 % г/г в ноябре 2016 года.

Аналогичную годовым данным тенденцию в декабре 2016 года продемонстрировали и данные с исключением сезонного фактора: снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора ускорилось до 1,0 % м/м с 0,5 % м/м в ноябре 2016 года.

Росстат уточнил данные по динамике **платных услуг населению** за ноябрь 2016 года: прирост составил 1,8 % г/г (0,1 % г/г по предварительной оценке). В декабре 2016 года платные услуги населению снизились на 0,1 % г/г. Сокращение в целом за 2016 год составило 0,3 процента.

Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в декабре 2016 года после двухмесячного роста вернулась в отрицательную зону. Снижение составило 0,2 % м/м.

В декабре 2016 года **прирост потребительских цен** сохранился на уровне октября-ноября и составил 0,4 % м/м. При этом, наблюдалось замедление роста цен в секторе продовольственных и непродовольственных товаров. В секторе услуг, за счет сезонной специфики рост цен напротив усилился.

В целом, по итогам 2016 года **инфляция** на потребительском рынке снизилась до минимальных значений за весь период наблюдения – до 5,4 процента. Годом ранее инфляция составила 12,9 процента.

Основным фактором столь низкой инфляции в 2016 году стало беспрецедентное снижение потребительского спроса, так как в 2016 г. товарооборот сократился на 5,2 %, а за два последних года снижение составило 14,7 процента. Другими факторами были укрепление рубля и рост предложения на отдельных товарных рынках.

Структура инфляции в 2016 г. претерпела значительные изменения. Вклад всех компонент в инфляцию снизился. При этом возросло влияние роста цен на непродовольственные товары и услуги, а воздействие цен на продовольственные товары, напротив, снизилось вследствие значительного замедления роста цен.

Снижение роста цен в 2016 г. наблюдалось во всех секторах потребительского рынка.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

Основные показатели развития российской экономики по итогам января-марта 2017 года

(в процентах % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 3.1.

Показатель	Март 2017 г.	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 г.	Справочно		I квартал 2016 г. в % к I кварталу 2015 г.
		марту 2016 г.	февралю 2017 г.		март 2016 г. в % к		
					марту 2015 г.	февралю 2016 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	86043,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,2 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6 ⁸⁾	73,6 ⁶⁾	122,2 ⁷⁾	70,7 ⁸⁾
в том числе:							
- экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
- импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	14639,8 ⁹⁾	99,1 ²⁾			89,9 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
- номинальная, рублей	37640 ¹⁰⁾	105,8 ¹⁰⁾	105,0 ¹⁰⁾	106,6 ¹⁰⁾	108,9	104,8	107,7
- реальная		101,5 ¹⁰⁾	104,9 ¹⁰⁾	101,9 ¹⁰⁾	101,5	104,3	99,4

- 1) Данные за 2016 год (вторая оценка).
 2) 2016 г. в % к 2015 году.
 3) 2015 г. в % к 2014 году.
 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
 5) Данные за февраль 2017 года.
 6) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 7) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 8) Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 9) Данные за январь-декабрь 2016 года.
 10) Оценка.
 11) Предварительные данные.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-03-2017.pdf

3.2. Обзор рынка складской недвижимости России складская недвижимость (итоги 2016 года)⁶

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общий объем предложения, млн м ²	20,5 ↑	21,9 ↑
Объем ввода всего в России, млн м ²	1,5 ↓	1,4 ↓
Объем ввода на региональном рынке (не включая Москву и Санкт-Петербург), тыс. м ²	439 ↑	469 ↑
Общий объем сделок (всего в России), млн м ²	1,84 ↑	1,66 ↓
Общий объем сделок на региональном рынке (без учета Санкт-Петербурга), тыс. м ²	249,7 ↓	273,6 ↑
Уровень вакантных помещений на региональном рынке (не включая Москву и Санкт-Петербург), %	3,8 ↑	8,2 ↑
Средняя запрашиваемая ставка аренды на региональном рынке, руб./м ² /год*	3 300 ↓	3 500 ↑
Средняя запрашиваемая цена продажи, руб./м ² **	41 000 ↓	38 000 ↓

* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

** Здесь и далее по тексту указана средняя цена продажи склада класса А не включая НДС для конечного пользователя.

Источник: Colliers International

Предложение

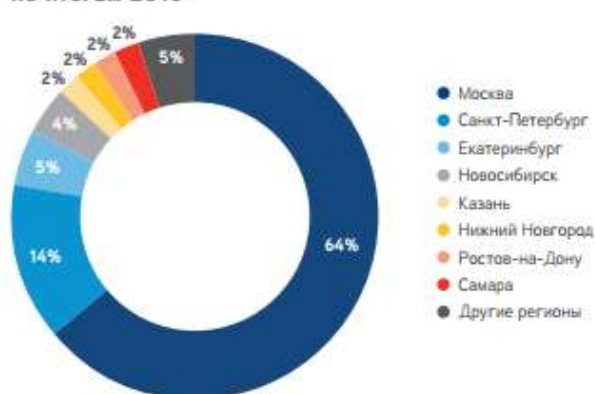
За 2016 г. рынок качественной складской недвижимости в России пополнился на 1 378 тыс. кв. м, из которых в Московском регионе было построено и введено в эксплуатацию 720 тыс. кв. м, в Санкт-Петербурге — 189 тыс. кв. м, в регионах России — 469 тыс. кв. м.

Наибольший объем нового строительства в регионах в 2016 г. наблюдался в таких городах, как Екатеринбург (129 877 кв. м), Новосибирск (65 418 кв. м), а также в Краснодаре и Владивостоке.

Крупнейшие объекты, построенные в формате built-to-suit в 2016 г., были реализованы для таких компаний как X5 Retail Group, «Спортмастер», «Магнит», «Верный» и др.

Снижение доли спекулятивного строительства прежде всего связано с выросшим риском простаивания готовых складов без арендаторов в течение длительного периода. Однако на текущий момент у крупных девелоперов в портфеле есть земельные участки в регионах, на которых они готовы реализовывать проекты в формате built-to-suit в аренду или на продажу.

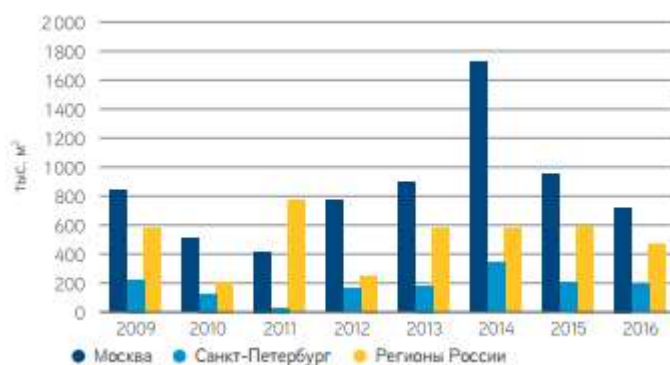
Распределение общего объема предложения по итогам 2016*



* Для расчета использованы данные по городам-миллионникам

Источник: Colliers International

Динамика объемов ввода



Источник: Colliers International

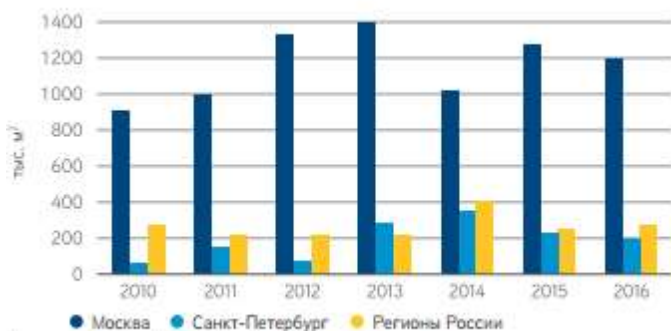
Спрос

Суммарная площадь сделок на региональном рынке складской недвижимости в 2016 г. составила около 274 тыс. кв. м, что незначительно выше аналогичного показателя за 2015 г.

Наибольшая активность наблюдалась в Казани, где было арендовано и куплено 62 тыс. кв. м, и в Екатеринбурге — 55 тыс. кв. м соответственно.

⁶ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/report_2016ru.pdf?la=ru-RU

Распределение общего объема сделок в России



Источник: Colliers International

Наиболее значимые сделки аренды и купли/продажи на рынке складской недвижимости в 2016

ГОРОД	КОМПАНИЯ	ПЛОЩАДЬ, М²	ОБЪЕКТ
Казань	Конфиденциально	36 320*	Конфиденциально
Самара	«Ашан»	25 360	«Самаратрансавто»
Уфа	X5 Retail Group	24 000	«Сигма»
Орел	X5 Retail Group	15 430	РЛС
Екатеринбург	STS Logistics	14 280	Логопарк «Пышма»
Екатеринбург	X5 Retail Group	13 690*	«РНК Косулино»

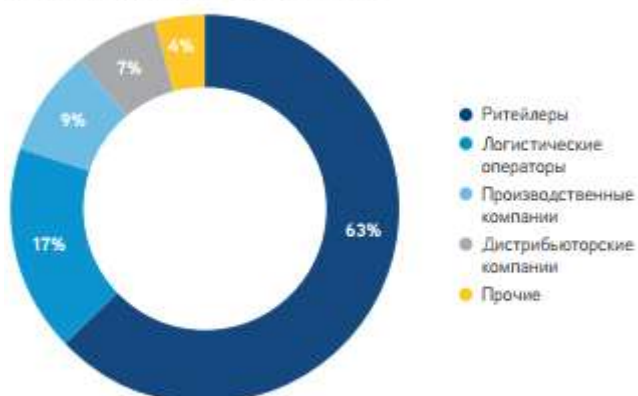
* Сделка купли-продажи

Источник: Colliers International

Одной из крупнейших сделок в сегменте ритейла стала аренда компанией X5 Retail Group 24 тыс. кв. м в логистическом комплексе «Сигма» в Уфе. На втором месте — сегмент логистических операторов, который сформировал 17% спроса. Наибольшее количество сделок в данном сегменте было заключено в Санкт-Петербурге, однако крупнейшей стала сделка по аренде логистическим оператором STS Logistics 14 тыс. кв. м в логистическом парке «Пышма» в Екатеринбурге.

Следует отметить, что доля сделок в формате built-to-suit за 2016 г. в регионах России (без учета Санкт-Петербурга) составила 38%, что на 4% ниже аналогичного показателя за 2015 г.

Распределение сделок по типу арендатора/покупателя в 2016*



* Без учета сделок в Московском регионе

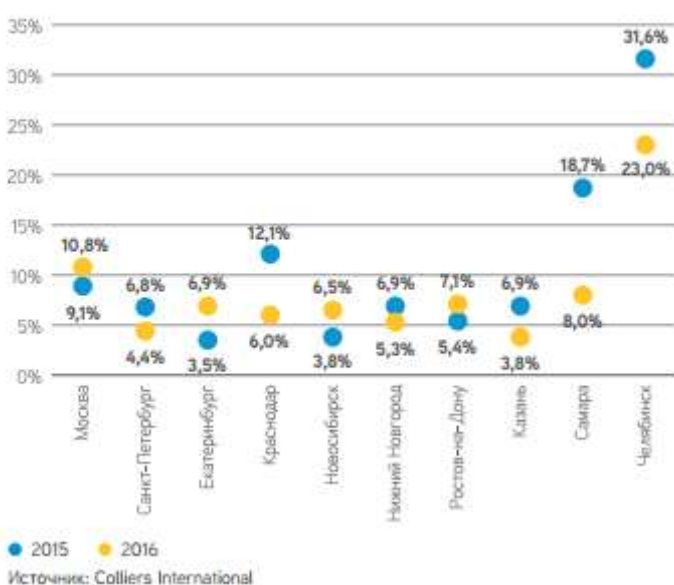
Источник: Colliers International

Баланс рынка

Доля вакантных площадей в регионах России на конец 2016 г. составила 8,2%, или 521 тыс. кв. м. Наибольший объем свободных площадей от общего предложения на рынке России отмечается в Челябинске — 23%. Данный объем можно объяснить тем, что введенный в 2015 г. спекулятивный проект ТЛК «Южноуральский» достаточно медленно заполняется арендаторами.

Запрашиваемая цена продажи одного квадратного метра складского объекта класса А снизилась по сравнению с аналогичным показателем 2015 г. и находилась в диапазоне 35 000–40 000 руб./кв. м.

Доля вакантных площадей



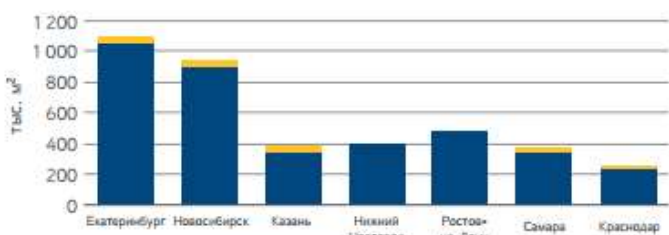
Тенденции и прогнозы

Основной спрос в 2016 г. был сформирован федеральными сетевыми ритейлерами, такими как X5 Retail Group, «Ашан», «Магнит», которые наращивают свое присутствие не только в городах-миллионниках, но и в городах с численностью населения от 250 до 500 тыс. человек. Представители данного сегмента являются основными заказчиками нестандартных зданий с различными температурными режимами для хранения как продуктов в глубокой заморозке, так и молочных продуктов, овощей и т.д. в холодильных камерах, которые реализуются в формате built-to-suit.

Мы полагаем, что в 2017 г. данная тенденция сохранится, сегмент ритейл-компаний будет продолжать формировать основной спрос на качественные складские площади класса А в регионах России.

Следует отметить, что около 65% от общего объема введенных в 2017 г. складских площадей будет реализовано в формате built-to-suit. В связи с этим существенных изменений в структуре предложения на рынке не предвидится, средняя запрашиваемая ставка аренды на качественные объекты класса А в регионах России будет находиться в диапазоне 3 500–4 000 руб./кв.м /год.

Общее предложение и новое строительство



Наиболее значимые складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2016

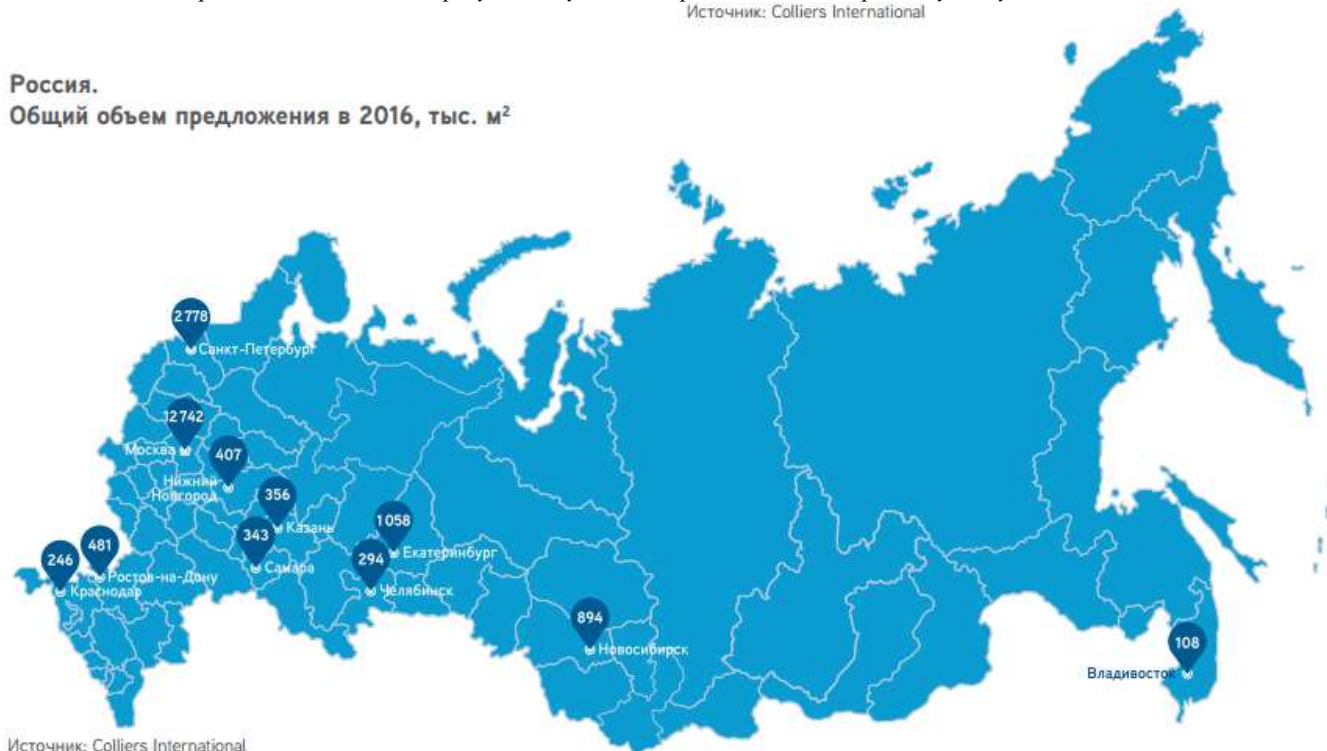
ГОРОД	НАЗВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ, м²
Новосибирск	Склад Gloria Jeans	50 000
Екатеринбург	Индустриальный парк «Про-Бизнес-Парк», РЦ «Спортмастер» (1-я очередь)	49 000
Краснодар	«Ромекс Кубань», склад X5 Retail Group	47 020
Владивосток	«Авиаполис Янковский» (4-я очередь)	28 500
Екатеринбург	Индустриальный парк «Про-Бизнес-Парк», РЦ «Верный»	21 000

Наиболее значимые складские комплексы, планируемые к вводу в 2017

ГОРОД	НАЗВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ, м²
Оренбург	Распределительный центр «Магнит»	39 580
Новосибирск	СК «Толмачевский»	34 000
Владивосток	«Авиаполис Янковский» (5-я очередь)	28 500

Источник: Colliers International

Россия.
Общий объем предложения в 2016, тыс. м²



Источник: Colliers International

Рынок недвижимости и уровень его развития характеризует степень совершенства экономики⁷ страны. В Российской Федерации наиболее активным спросом пользуется жилая недвижимость.

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

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

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

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

Несмотря на то, что динамика роста построенных квартир растет, покупательская способность граждан республики не растет. В этом случае строительные организации вынуждены подстраиваться под потребителей и снижать цены на квадратный метр жилья. Так, средняя стоимость м² в столице республики Йошкар-Оле в марте 2016 года составляла 42 338 рублей, тогда как в марте 2015 года – 47 390 рублей. В остальных городах республики прослеживается аналогичная ситуация. В городе Волжск цены на квадратный метр упали на 5%.

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

⁷ https://interactive-plus.ru/ru/article/79653/discussion_platform

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

На первичном рынке жилья можно отметить активный спрос на однокомнатные квартиры бизнес-класса используемые в качестве «входа» на рынок немногими высокооплачиваемыми специалистами в городе. Средний срок экспозиции жилья составляет в Йошкар-Оле 7,5% месяцев. Для сравнения наиболее ликвидные однокомнатные квартиры реализуются в среднем за 1 месяц. В то время как переоцененное жилье низкого качества в среднем продается 15 месяцев. К последней категории можно отнести около 20% всего жилья экспонируемого в городе.

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

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

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

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

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

Анализ актуальных предложений о продаже производственно-складской недвижимости г. Йошкар-Ола

Таблица 3.1.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Назначение	Площадь здания, кв. м	Площадь ЗУ, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	Май 2017	Йошкар-Ола, ул 8 Марта, 26	Производственно-складское	1 690,7	4 256,0	14 500 000	8 576,33	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_1690.7_m_783781221
2	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Железнодорожная	Производственно-складское	3 500,0	50 000,0	35 000 000	10 000,00	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_967_m_864993175
3	Май 2017	Йошкар-Ола, ул.Складская	Производственно-складское	769,0	712,0	11 500 000	14 954,49	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvenno-skladskogo_korpusa_769_m_620095118
4	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул. Строителей, д. 95	Производственно-складское	2 200,0	1 000,0	12 500 000	5 681,82	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2200_m_351507335
5	Май 2017	Йошкар-Ола, Крылова ул,55	Производственно-складское	3 713,8	н/д	20 000 000	5 385,32	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3713.8_m_683787442
6	Май 2017	Йошкар-Ола, Семеновка, ул. Интернатская.	АБК	430,6	1 926,0	4 000 000	9 289,36	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430.6_m_930057231
7	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Соловьева, 3	Производственно-складское	1 851,9	5 500,0	18 000 000	9 719,75	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5500_mzemiya_v_sobstve_859688337
8	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул Строителей, 98А	Производственно-складское	2 700,0	12 000,0	30 000 000	11 111,11	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_bazu_svobodnogo_naznacheniya_2700_kv_805009091
9	Май 2017	Йошкар-Ола, ул.Ленинградская	Производственно-складское	800,0	3 000,0	7 990 000	9 987,50	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/leningradskaya_2_proizvodstvennaya_baza_800_m_734926141
10	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Машиностроителей, 76	Производственно-складское	6 340,0	9 887,0	26 500 000	4 179,81	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_6340_m_1177628659
11	Май 2017	Йошкар-Ола, Строителей 95	Производственно-складское	1 200,0	5 000,0	9 500 000	7 916,67	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-torgovaya_baza_5000m2_782311664
12	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул Прохорова, 45	Производственно-складское	5 931,0	15 639,0	48 000 000	8 093,07	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_1139776507
13	Май 2017	Йошкар-Ола, ул.Складская	Производственно-складское	1 035,0	1 500,0	25 000 000	24 154,59	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1035_m_618296392
Максимальное значение							24 154,6	
Минимальное значение							4 179,8	
Среднее значение							9 926,9	

Анализ актуальных предложений об аренде производственно-складских помещений

Таблица 3.2.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв. м	Этаж	Стоимость, руб./кв. м/год	Назначение	Наличие отопления	Источник
1	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Строителей	800,0	1	1 020	Производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_1091679393
2	Май 2017	Йошкар-Ола, Машиностроителей ул. 131	846,0	1	993	Производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_846_m_891594003
3	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Строителей, 95	от 500 до 1250	1	1 080	Производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_ot_500_do_1250_m_860924228
4	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Строителей	570,0	1	1 200	АБК	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_570_m_1111200732
5	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Серова	558,0	1	1 290	Производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1088006673
6	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Дружбы, 77	150,0	1	1 200	Производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_150_m_1083443069
7	Май 2017	Йошкар-Ола, Ленинградская д.2	400,0	1	1 500	Производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_755768498
8	Май 2017	Йошкар-Ола, Элеваторный проезд	360,0	1	1 000	Производственно-складское	есть	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_360_m_1134902739
9	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Прохорова, 39	100,0	1	1 800	Производственно-складское	есть	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yoshkar_ola-167321302
10	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Мра	132,0	1	3 182	Производственно-складское	есть	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yoshkar_ola-179667975
11	Май 2017	Йошкар-Ола, 2-я Дёповская улица, 19а	63,5	1	2 040	Производственно-складское	есть	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yoshkar_ola-161177946
12	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Строителей	730,0	1	1 320	Производственно-складское	есть	http://yoshkarola.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-730-kv-m-advert625118448.html
13	Май 2017	Йошкар-Ола, Крылова ул, 24	600,0	1	960	Производственно-складское	есть	http://yoshkarola.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-600-kv-m-advert636646249.html
Максимальное значение					3 182,0			
Минимальное значение					960,0			
Среднее значение					1 429,6			

Анализ актуальных предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения

Таблица 3.3.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь ЗУ, кв. м	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
1	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Ломоносова	Собственность	земельный участок, для размещения адм.-бытового корпуса со встроенными гаражами	740,0	электричество, канализация, вода на границе участка, имеются тех. условия на их подключение	999 000	1 350,0	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_7.4_sot._prom_naznacheniya_910545100
2	Май 2017	Йошкар-Ола, поселок	Собственность	Земельный участок под строительство здания магазина	500,0	по границе	2 000 000	4 000,0	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promn

*Отчет № 950/17 об оценке рыночной стоимости комплекса объектов недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1*

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Площадь ЗУ, кв. м	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
		Кокшайск							aznacheniya_1056137871
3	Апрель 2017	Йошкар-Ола, ул Кирпичная, д.1	Собственность	Земельный участок под строительство коммерческой недвижимости	4 100,0	по границе	7 500 000	1 829,3	https://marijel.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ul_kirpichnaya_22_78122300/?from=naydidomcom&utm_source=naydidom&utm_medium=cpc&utm_campaign=pay_per_uniq_Krym
4	Май 2017	Йошкар-Ола, ул. Крылова	Собственность	Земельный участок под строительство коммерческой недвижимости	1 500,0	по границе	4 800 000	3 200,0	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/suburban/156258170/
5	Май 2017	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	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/suburban/156257895/
6	Май 2017	Йошкар-Ола, Кокшайский проезд	Собственность	Земельный участок под строительство коммерческой недвижимости	600,0	электричество, газ, вода на границе участка, имеются тех. условия на их подключение	2 600 000	4 333,3	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yoshkar_ola-153550419
7	Май 2017	Йошкар-Ола, ул Чайковского д.20	Собственность	Земельный участок под строительство коммерческой недвижимости	400,0	по границе	2 500 000	6 250,0	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yoshkar_ola-179694829
8	Апрель 2017	Марий Эл респ, р-н Сернурский, пгт Сернур, ул Володарского	Собственность	Земельный участок, для размещения объектов торговли	900,0	по границе	999 000	1 110,0	https://www.beboss.ru/kn/yola/1842840
9	Май 2017	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_prom_naznacheniya_863387604
10	Май 2017	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_prom_naznacheniya_729522040
11	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_prom_naznacheniya_692697898
12	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_prom_naznacheniya_696247485
Максимальное значение								6 250,0	
Минимальное значение								430,8	
Среднее значение								2 284,0	

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости г. Йошкар-Ола.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

2. Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в г. Йошкар-Ола стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкции, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

13. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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.

1. Разрешенное и текущее использование объектов в настоящее время (в соответствии с документами БТИ) – нежилые здания административно-бытового, производственно-складского и вспомогательного назначения.

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемых объектов не выявлено.

Исходя из юридической правомочности и физической возможности, оцениваемые нежилые помещения, могут быть использованы в их функциональном и текущем использовании.

Перепрофилирование элементов недвижимого имущества под другие цели экономически не обосновано.

2. Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимым вариант эксплуатации объектов как зданий, выполняющих административно-бытового, производственно-складского и вспомогательного назначения.

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.

В состав оцениваемого имущественного комплекса объектов недвижимости входят здания административно-бытового, производственно-складского и вспомогательного назначения.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать их в качестве производственно-складской (индустриальной) недвижимости.

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.

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой имущественный (производственный) комплекс. Концепция проектирования и строительства оцениваемых зданий и сооружений выполнена с учетом специфики действующего производства, т. е. объемно-планировочные характеристики выполнены с учетом требований для размещения действующих технологических линий в оцениваемых зданиях (сооружениях).

В состав имущественного комплекса входят здания производственного, складского и вспомогательного назначения, сооружения, расположенные на соответствующем земельном участке.

Учитывая затраты, понесенные при возведении и оснащении оборудованием данных объектов, любое значительное изменение их функционального использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов, не сопоставимых по масштабам с возможными выгодами от такого изменения, и, следовательно, не будет являться экономически приемлемым.

Перепрофилирование элементов недвижимого имущества в составе имущественного комплекса под другие цели экономически не обосновано ввиду того, что демонтаж оборудования в оцениваемых зданиях повлечет за собой частичный демонтаж и реконструкцию самих зданий, что потребует привлечения значительных финансовых средств и времени.

Существующее использование объекта оценки является законодательно разрешенным и соответствующим физическим и экономическим характеристикам.

Явного несоответствия объекта оценки и его существующего назначения нет. В распоряжении Оценщика также отсутствуют данные о предполагаемом изменении целевого назначения объекта оценки.

В настоящем Отчете анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного не производился, так как, учитывая местоположение объекта оценки (имущественного комплекса), характер окружающей недвижимости, а также специфические физические и технические характеристики оцениваемого объекта, можно предположить только один физически осуществимый, экономически целесообразный и максимально продуктивный вариант его использования в настоящее время – в качестве земельного участка под зданиями нежилого (производственного и складского) назначения.

ВЫВОДЫ

Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериях возможного использования, и, принимая во внимание расположение объектов недвижимости, объемно-планировочные решения зданий и сооружений в составе имущественного комплекса, разрешенное использование, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемых объектов, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию в качестве производственно-складского комплекса, в том числе с площадями административного и вспомогательного назначения.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. 11 части III «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

Оценка любого объекта имущественных прав представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

5.1. Общее описание подходов оценки имущества

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

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 применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

При сравнительном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае, оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке.

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный бизнес. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколь много готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

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.

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

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Каждый метод в рамках указанных подходов оценки предполагает предварительный анализ определенной информационной базы и соответствующий алгоритм расчета. Все методы оценки позволяют определить стоимость объекта оценки на конкретную дату и все методы являются рыночными, т. к. учитывают сложившуюся рыночную конъюнктуру, рыночные ожидания инвесторов, рыночные риски, сопряженные с оцениваемыми долговыми обязательствами (правами требований по займам), и предполагаемую «реакцию» рынка при сделках купли-продажи с оцениваемыми объектами.

5.2. Специфика оценки имущественного комплекса

Оценка бизнеса предприятий (оценка стоимости пакетов акций, паев, долей в капитале компаний, а также имущественных комплексов) основана на предположении, что каждому предприятию присуща его «истинная внутренняя ценность», для усредненного (рыночного) покупателя, которая может быть вычислена с помощью «правильных» вычислительных процедур на основе его финансовых характеристик, перспектив роста (замедления) развития как самого предприятия, так и его конкурентов, а также экономики страны в целом, материальных и нематериальных активов предприятий, рискованностью вложения денежных средств в данное предприятия, других показателей.

В соответствии со ст. 132 Гражданского кодекса РФ, **«предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью, т. е. оно или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.**

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором».

Принципиальное отличие понимания предмета оценки заключается в том, что оценка бизнеса может быть как оценкой предприятия со всеми его обязательствами и осуществляющимися планами, так и оценкой его имущественного комплекса, т. е. имущества, позволяющего выпускать и продавать продукцию любому, кто приобретет его без обременения обязательствами, ранее возникшими у владельца/собственника этого имущества.

В первом случае оценка бизнеса ориентируется на продажу собственного акционерного капитала (бизнеса) или его части (акций, долей), во втором – нацелена на проработку вероятных сделок по продаже взаимодополняющего имущества и прав собственности на него.

Таким образом, в рамках правового и экономического смысла предприятия, можно говорить о его двойственной природе, и при этом следует понимать, что **«предприятие как имущественный комплекс» является синонимом понятия – «имущественный комплекс предприятия».**

Соответственно, специфика оценки совокупности объектов движимого и недвижимого имущества имеет свои особенности, то есть, в этом случае необходимо учитывать, что совокупность объектов, как единое целое имеет совершенно другую стоимость нежели стоимость этих же объектов в отдельности.

Однако, для целей регистрации прав на имущество, внесения его в уставные капиталы предприятий, постановки на баланс, залога или купли-продажи важно, чтобы была выявлена стоимость каждой составляющей имущественного комплекса: зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств и т. д.

Таким образом, при проведении оценки имущества предприятий обычно рассматриваются все три подхода, а применяются только наиболее целесообразные для оценки конкретного имущественного комплекса.

5.3. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

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:

- на объект оценки отсутствует техническая документация не представляется возможным корректно определить долю строительных затрат, приходящихся на здания и строения входящих в состав оценки.
- 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 не применять затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества.

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.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, 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 рыночной стоимости объекта оценки.

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.

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

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 доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

ВЫВОДЫ:

Исходя из целей и задач настоящего Отчета, для определения рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать:

- сравнительный подход (метод сопоставимых продаж (прямого сравнения));
- доходный подход (метод капитализации дохода).

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1. 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 также 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 имущественных прав на имущественный комплекс. На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению в качестве производственно-складских площадей.

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

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

Данные факторы predeterminedелили критерии подбора аналогов: ОСЗ производственно-складского назначения, находящихся в районах сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных имущественных комплексов производственно-складского назначения 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 6.1.

Таблица 6.1.

Показатели	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/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1690_7_m_783781221	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_967_m_864993175	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_bazu_svobodnogo_naznacheniya_270_0_kv_805009091	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5500_mzemlya_v_sobstve_859688337
Телефон		(836) 266-43-58	(920) 749-95-555	(927) 883-32-67	(987) 704-50-92
Контактное лицо		Специалист	Специалист	Специалист	Специалист
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Май 2017	Май 2017	Апрель 2017	Май 2017
Оцениваемое право	Право общей долевой 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	Производственно-складской	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	Йошкар-Ола, ул 8 Марта, 26	Йошкар-Ола, ул Железнодорожная	Йошкар-Ола, ул Строителей, 98А	Йошкар-Ола, ул Соловьева, 3
Коммуникации	Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Наличие железнодорожного подъездного пути	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	8 029,6	1 690,7	3 500,0	2 700,0	1 851,9
Площадь земельного участка, кв.м.	19 075,00	4 256,0	50 000,0	12 000,0	5 500,0
Техническое состояние объекта	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Удовлетворительное состояние
Цена предложения с НДС, рублей		14 500 000	35 000 000	30 000 000	18 000 000

6.2. Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 6.2.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с НДС, руб.	14 500 000	35 000 000	30 000 000	18 000 000
Цена предложения без НДС, руб.	12 288 136	29 661 017	25 423 729	15 254 237
Общая площадь зданий, кв.м.	1 691	3 500	2 700	1 852
Площадь земельного участка, кв.м.	4 256	8 330	12 000	5 500
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	2,52	2,38	4,44	2,97
Соотношение площади земельного участка и площади зданий по объекту оценки	2,38			
Недостаток (излишек) площади земельного участка по сравнению с объектом оценки, кв.м.	-236	0	-5 568	-1 093
Средняя стоимость земельного участка у аналогов, руб./кв.м.	691	691	691	691
Корректировка на площадь земельного участка, руб.	-163 076	0	-3 847 488	-755 263
Скорректированная цена предложения, руб.	12 125 060	29 661 017	21 576 241	14 498 974
Цена предложения 1 кв.м. зданий, руб.	7 170	8 475	7 991	7 829
Корректировка на уторговывание, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Корректировка на дату продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на правовой статус, %	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на тип объекта, %	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Корректировка на техническое состояние здания, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%
Итоговая процентная корректировка	-14,00%	-14,00%	-14,00%	11,0%
Скорректированная цена №1, руб.	6 166	7 289	6 872	8 690
Корректировка на техническое состояние, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена №2, руб.	6 166	7 289	6 872	8 690
Коэффициент вариации, %				14,66%

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Количество корректировок	2	2	2	3
Удельный вес по количеству корректировок	25,93%	25,93%	25,93%	22,22%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.				7 202
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	14,0%	14,0%	14,0%	11,0%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	24,53%	24,53%	24,53%	26,42%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.				7 282
Итоговая стоимость 1 кв.м. отапливаемых складских помещений, руб. без НДС				7 242
Корректировка на тип помещения				1,54
Итоговая стоимость 1 кв.м., административно-складских помещений, руб. без НДС				11 153

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 имущественного комплекса, 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 общей долевой собственности. Учитывая отсутствие разногласий у владельцев паев, корректировка по данному фактору не вносится.

Поправка на площадь земельного участка

Необходимость внесения данной корректировки обусловлена тем, что соотношение между площадью зданий и площадью земельных участков у аналогов и у объекта оценки, как правило, различно. Поскольку земельный участок является такой же важной ценообразующей характеристикой производственно-складской базы, то данное различие должно быть учтено в расчетах стоимости. Корректировка на площадь земельного участка определяется по формуле:

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

где:

$K_{зем}$ – корректировка на площадь земельного участка.

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

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

Sa – площадь земельного участка у объекта-аналога.

$Ц_{зем}$ – рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, определяемая как средняя цена предложения земельных участков, с учетом корректировки на торг. Расчет рыночной стоимости земельных участков.

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 определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 159.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 6.3.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 7,0%.

Дата продажи/выставления на торги

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

Корректировка на местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает существенное влияние его местоположение. Объект оценки и аналоги расположены в г. Йошкар-Ола в районах с сопоставимой коммерческой привлекательностью для объектов подобного профиля.

Общая площадь помещений

По данным риэлтерских агентств объекты с меньшей общей площадью имеют более высокое значение удельной арендной платы.

Корректировка на площадь вводилась на основании данных сборника УПСС «Здания и сооружения». Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011, а также данных из раздела 3 Отчета.

Таблица 6.4.

So/Sa	K
0,25-0,49	1,2
0,5-0,86	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Корректировка на площадь

Таблица 6.5.

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м	8 029,60	1 690,70	3 500,00	2 700,00	1 851,90
Значение	1,000	4,749	2,294	2,974	4,336
Значение корректировки	0%	0,93	0,93	0,93	0,93
Значение корректировки		-7%	-7%	-7%	-7%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Объект оценки и объекты аналоги находятся в рабочем состоянии, введение корректировки не требуется.

Корректировка может определяться на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 168.

Матрицы коэффициентов

Таблица 6.6.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,25	1,82
	удовл.	0,80	1	1,45
	неудовл.	0,55	0,69	1

Таблица 6.7.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Удовлетворительное состояние
Показание справочника	1	1	1	1	1,25
Корректировка на техническое состояние	-	0,00%	0,00%	0,00%	25,00%

Корректировка на состав площадей

Зная процент административных площадей в каждом производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м. административных зданий, и стоимость 1 кв. м производственно-складских помещений.

Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$C_{пр.ск.} = \frac{C_{кпл.}}{d_{пр.} + d_{оф.} \times \kappa_{уд.}}$$

где:

$C_{пр.ск.}$ – цена 1 кв. м производственно-складских помещений, руб.;

$C_{кпл.}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.;

$d_{пр.}$ – доля производственно-складских помещений;

$d_{оф.}$ – доля административных помещений в производственно-складском комплексе;

$\kappa_{уд.}$ – коэффициент удорожания административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

Итоговая корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

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

где:

$K_{оц.}$ – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта оценки;

$K_{ан.}$ – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта-аналога.

Корректирующие коэффициенты были определены на основании данных справочника на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 243.

Значения корректировок (усредненные по городам России) и доверительный интервал

Таблица 6.8.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Удельная аренда			
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Корректировка на наличие отопления

Согласно данным справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 185.

Таблица 6.9.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

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.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 6.10.

№ п/п	Наименование	Тип объекта	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв. м	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (без НДС)
1	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800	Административно-бытовое	960,1	11 153	10 707 995,30
2	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. номер 88:401:002:000153100:0700	Производственно-складское отапливаемое	617,4	7 282	4 495 906,80
3	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. номер 88:401:002:000153100:0301	Производственно-складское отапливаемое	594,8	7 282	4 331 333,60
4	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Производственно-складское отапливаемое	1 697,2	7 282	12 359 010,40
5	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Производственно-складское отапливаемое	354,0	7 282	2 577 828,00
6	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Производственно-складское отапливаемое	986,2	7 282	7 181 508,40
7	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. номер 88:401:002:000153100:0005	Производственно-складское отапливаемое	967,1	7 282	7 042 422,20
8	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Производственно-складское отапливаемое	1 409,0	7 282	10 260 338,00
9	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер, кадастровый номер 12:05:0302006:496	Производственно-складское отапливаемое	443,8	7 282	3 231 751,60
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.					62 188 094,30

6.3. 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 6.3.

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных 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.

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).

6.3. Определение рыночной стоимости права пользования оцениваемым земельным участком 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 сопоставимых 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 торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты, выставленные на свободную продажу.

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРД №20, 2017, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2017. –17 стр. Скидки на торг при продаже земельных участков в средних городах составляют в среднем, 13,1%

СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
Крым									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прошли свой пик в марте и начали снижаться.

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 средних городов в размере 13,1%.

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 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г. ст.177.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Среднее значение масштабного фактора (матрицы коэффициентов)

Таблица 6.5

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 6.6.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	19 075,0	6 500,0	7 000,0	4 600,0
Значение	10 000-25 000	<10 000	<10 000	<10 000
Корректировка,	1,00	0,95	0,95	0,95
Корректировка, %	*-	-5%	-5%	-5%

Корректировка на местоположение

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

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%⁸.

Таблица 6.7.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Наличие заведенных на участок коммуникаций		Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		38,86%	38,86%	38,86%

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

⁸ (<http://www.issledovanie.ru/pages/issledovanie/124/>; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/914>)

Среднее значение корректировки на вид права

Таблица 6.8.

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1	1,18	1,34
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,14
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Данная корректировка вводится к объекту аналогу №2 в размере $1/0,85-1=17,65\%$.

Расчет коэффициента вариации

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

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

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

Значение коэффициента вариации составило **0,2978**;

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

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:

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

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.

Критерии выбора объектов-аналогов определяются местоположением и назначением земельных участков, права собственности на которые подлежат оценке в рамках настоящего Отчета.

Для расчета рыночной стоимости права собственности земельных участков были использованы предложения о продаже земельных участков с аналогичными параметрами, что позволяет произвести расчет рыночной стоимости оцениваемых участков сравнительным подходом, который максимально точно отражает стоимость земельных участков в анализируемом районе.

Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Таблица 6.9.

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Доска объявлений "Авито"	Доска объявлений "Авито"	Доска объявлений "Авито"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_692697898	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_696247485	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot_promnaznacheniya_729522040
Телефон		8 (836) 251-51-68	8 (836) 251-51-68	(917) 719-34-34
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Ноябрь 2016 ⁹	Ноябрь 2016	Май 2017
Правовой статус	Право собственности	Собственность	аренда 49 лет	Собственность
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных помещений	под размещение административно-офисное здания, логистический центр	земельный участок под строительство производственно - складского многофункционального центра	земельный участок под строительство производственно - складской недвижимости
Площадь земельных участков, кв. м	19 075,00	6 500	7 000	4 600
Местоположение	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	Йошкар-Ола, ул. Строителей, после кольца "Мясокомбинат".	Йошкар-Ола, Посёлок Медведово, Улица Железнодорожная	Йошкар-Ола, ул Крылова, 53А
Удаленность от города	в черте города	в черте города	в черте города	в черте города
Наличие коммуникаций	Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Наличие железнодорожных подъездных путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	-	2 800 000	3 200 000	3 500 000

Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Таблица 6.10.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость всего участка, руб.	2 800 000	3 200 000	3 500 000
Площадь участка, кв.м.	6 500	7 000	4 600
Стоимость 1 кв.м., руб.	431	457	761
Корректировка на уторговывание, %	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	17,65%	0,00%
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь земельного участка, %	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на железнодорожную ветку, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на наличие коммуникаций, %	38,86%	38,86%	38,86%
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка	20,76%	38,41%	20,76%
Скорректированная цена, руб.	520	633	919
Коэффициент вариации, %			29,78%
Количество корректировок	3	4	3
Удельный вес по количеству корректировок	35,00%	30,00%	35,00%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.			694
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	20,65%	38,51%	20,76%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	37,08%	25,91%	37,01%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.			697
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м, руб.			696
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м			19 075,00
Итого рыночная стоимость земельных участков с учетом округления, руб. без учета НДС			13 276 200
Общая площадь оцениваемого земельного участка №1, кв.м			8 159,00
Итого рыночная стоимость земельного участка №1 с учетом округления, руб. без учета НДС			5 678 664
Общая площадь оцениваемого земельного участка №2, кв.м			10 916,00
Итого рыночная стоимость земельного участка №2 с учетом округления, руб. без учета НДС			7 597 536

Таким образом, рыночная стоимость двух земельных участков согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет: **13 276 200 (рублей)**.

⁹ В результате телефонных переговоров определено, что данные объекты продаются по состоянию на дату оценки.

7. 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.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

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.

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

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблице ниже № 7.1.

Отчет № 950/17 об оценке рыночной стоимости комплекса объектов недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1

Таблица 7.1 .

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Домофонд"	Портал "Авито"	Портал "Из рук в руки"
Интернет-сайт		https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/roizvodstvennoe_pomeschenie_400_m_755768498	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yoshkar_ola-167321302	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yoshkar_ola-161177946	http://yoshkarola.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-730-kv-m-advert625118448.html
Телефон		(967) 758-04-04	(967) 758-04-04	(917) 702-62-20	(917) 071-17-91
Арендная ставка до внесения корректировок, руб./кв.м. в год с НДС	-	1 500	1 800	2 040	1 320
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.	-	1 500	1 800	2 040	1 320
Корректировка на уторговывание, %	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Дата предложения	-	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Корректировка на дату предложения, %	-	0,00%	0%	0%	0%
Тип объекта	Производственно-складской комплекс	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка на тип объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м.	8 029,60	400	100	64	730
Корректировка на площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение	Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.1	Йошкар-Ола, Ленинградская д.2	Йошкар-Ола, ул. Прохорова, 39	Йошкар-Ола, 2-я Дёповская улица, 19а	Йошкар-Ола, ул Строителей
Корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на отопление	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций	Водопровод, канализация, газоснабжение, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество
Корректировка на коммуникации, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на техническое состояние, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая процентная корректировка, %	-	-5,00%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год	-	1 425	1 710	1 938	1 254
Коэффициент вариации, %					15,3%
Количество корректировок	-	1	1	1	1
Удельный вес аналога, %	-	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная арендная ставка для помещений 1-го этажа, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					1 582
Корректировка для административно-офисной части производственно-складских помещений					1,59
Средневзвешенная арендная ставка для административных помещений, включая эксплуатационные и коммунальные расходы с НДС, руб./кв.м. в год					2 515

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 определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 159.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 7.2.

Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 5,0%.

Дата продажи/выставления на торги

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

Корректировка на состав площадей

Зная процент административных площадей в каждом производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость аренды 1 кв. м. административных помещений, и стоимость 1 кв. м производственно-складских помещений.

Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$C_{пр.ск.} = \frac{C_{копл.}}{d_{пр} + d_{оф} \times \kappa_{уд}},$$

где:

$C_{пр.ск.}$ – цена 1 кв. м производственно-складских помещений, руб.;

$C_{копл.}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.;

$d_{пр}$ – доля производственно-складских помещений;

$d_{оф}$ – доля административных помещений в производственно-складском комплексе;

$\kappa_{уд}$ – коэффициент удорожания административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

Итоговая корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

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

где:

$K_{оц}$ – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта оценки;

$K_{ан}$ – коэффициент, учитывающий этаж расположения для объекта-аналога.

Корректирующие коэффициенты определены на основании данных справочника на основании справочника оценщика недвижимости - 2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и

сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 243.

Таблица 7.3.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Корректировка на наличие отопления

Согласно справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 185.

Таблица 7.4.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопляемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотопляемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 178.

Таблица 7.5.

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		без отделки	удовл.	хорошая
объект оценки	без отделки	1	0,82	0,71
	удовл.	1,22	1	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1

Корректировка на площадь

Таблица 7.6.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Стандартная. Хорошее состояние	Стандартная. Хорошее состояние	Стандартная. Хорошее состояние	Стандартная. Хорошее состояние
Средний физический износ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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 арендатора¹⁰ 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 (K_3), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$K_3 = \frac{\text{Период доходной эксплуатации}}{\text{Общий фонд времени потенциального использования}}$$

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости» Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 8, процент недозагрузки для производственно-складских объектов составляет 7-18%.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 7.7.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7% 18%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	8% 19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	8% 19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	12% 27%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	8% 19%

Для расчетов использовалось минимальное значение расширенного интервала равное 7%.

¹⁰ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

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.
- 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 здания 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 «Справочник оценщика недвижимости» Том I Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 8, для производственно-складских объектов уровень операционных расходов находится в диапазоне от 12,0% до 23,0% от потенциального валового дохода.

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 7.8.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	12%	23%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	18%	12%	23%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	14%	26%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	12%	24%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12%	23%

Для расчетов использовалось округленное минимальное значение расширенного интервала 12,0%, учитывая региональный уровень цен.

7.2. Расчет ставки капитализации

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.

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

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:

$$R = R_f + r_a + r_l + P_p,$$

где:

R - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

P_p – 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. 8,45% - средняя эффективная доходность ОФЗ

(источник - http://cbr.ru/hd_base/default.aspx?Prtid=gkoofz_mr&ch=/)



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 7.9.

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 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 осуществлялся по следующей формуле:

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

где:

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

$C_{p.эксп}$ – 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 5 до 9 месяцев в зависимости от типа объекта.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Таблица 7.10.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
Квартиры							
1	1-комнатные квартиры						
	Москва	0,3...1,1	1...2,2	1,5...3,0	3...6	3...5	2...4
	Санкт-Петербург	0,5...1,2	1,3...2,8	1,8...3,5	4,5...6	4...6	2...6
	Екатеринбург				3...4,5	3...4	3...4
2	2-комнатные квартиры						
	Москва	0,5...1,5	2,5...4,5	3...5	4,5...7	4...6	3...5
	Санкт-Петербург		1,8...5		5...7	4...7	3...6
	Екатеринбург		3...6		4,5...7	4...6	4...6
3	3 и более-комнатные квартиры						
	Москва		4...6,9	4...7,5	6...8	6...7	5...6
	Санкт-Петербург		3...8	3...9	5...10	4...8	4...6
	Екатеринбург				5...8	4...6	3...5
Земельные участки							
1	Под дачное строительство						
	Московская область	1,5...4,5	3...7		4...9	4...6	3...5
	Тульская область		5...9		5...11		
2	Под офисные и торговые цели						
	Москва		1...3		2...5	2...4	2...4
	Московская область (торговые цели)		4...8		6...9	6...8	5...6
3	Под производственно-складские цели						
	Москва		2...5		4...8	4...6	4...7
	Московская область		6...10		8...12	7...10	6...10
Помещения (здания)							
1	Производственные						
	Иркутск	3...9,9			5...9		6...8
	Киров	6,1...10,8			4,5...5,5		7...9
	Москва	0,8...5,5	5...11	6...10	6...12	6...9	6...9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...4,4	6...12	5...10	8...12	8...10	6...9
	Санкт-Петербург				6...10	5...8	5...9
2	Торговые						
	Иркутск	0,7...1,7		2...3	4...8	4...6	3...5
	Киров	2...4			4...7	4...5	4...5
	Москва	0,3...4,8	2...7	3,5...8	4,5...9	4...8	3...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...2,8	1...6	2...8	5...9	5...8	4...7
3	Офисные						
	Москва		5...10	5...12	6...10	4...8	4...6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		6...12		8...11	8...10	7...11
	Иркутск				4...6	3...5	-
	Санкт-Петербург				7...10	5...8	4...7
4	Гостиницы						
	Москва		9...14		7...9	7...8	7...8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		8...16		9...12	9...11	8...12

Таким образом, риск низкой ликвидности составит 6 месяцев при условии сдачи в аренду:

Расчет поправки на низкую ликвидность

Таблица 7.11.

Адрес объекта	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1
Срок экспозиции, месяцев	6
Риск низкой ликвидности, коэффициент	4,20

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 7.12.

Адрес объекта	Год постройки	Типичный срок, лет	Оставшийся срок службы, лет	Норма возврата капитала, %
Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д.	1959-2002	100	43-85	0,0795%

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 7.13.

Наименование	Значение
Риски вложения в недвижимость	2,20%
Безрисковая ставка	8,45%
Риск низкой ликвидности	3,97%
Ставка дисконтирования	14,62%
Норма возврата	0,0795%
Коэффициент капитализации	14,70%

7.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.14.

Показатель	Значение								
Объект оценки	Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2, литер И, инв. Номер 88:401:002:000153100:0800	Производственно-складской корпус, назначение: нежилое, этажность 1, литер Ж, инв. Номер 88:401:002:000153100:0700	Производственное здание (гаражи), назначение: нежилое, этажность 1, литер В, В1, инв. Номер 88:401:002:000153100:0301	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж1, инв. номер 88:401:002:000153100:0701	Складской корпус, назначение: складское, этажность 1, литер Ж2, инв. номер 7383	Склад, назначение: складское, этажность 1, литер 4, инв. номер 7383	Склад, назначение: нежилое, этажность 1, литер 5, инв. Номер 88:401:002:000153100:0005	Столярный цех, назначение: нежилое, этажность 1, литер Е, Е1, Е2, Е3, инв. номер 88:401:002:000153100:0603	Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое, этажность 1, литер кадастровый номер 12:05:0302006:496
Назначение	Административно-бытовое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое	Производственно-складское отапливаемое
Общая площадь, кв.м.	960,1	617,4	594,8	1 697,2	354,0	986,2	967,1	1 409,0	443,8
Арендная ставка с НДС, руб. за 1 кв.м.	2 515	1 582	1 582	1 582	1 582	1 582	1 582	1 582	1 582
Потенциальный валовый доход с НДС руб. в год	2 414 652	976 727	940 974	2 684 970	560 028	1 560 168	1 529 952	2 229 038	702 092
Потери при сборе платежей, % в год	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Потери от недозагрузки, % в год	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Действительный валовый доход с НДС, руб. в год.	2 245 626	908 356	875 106	2 497 022	520 826	1 450 956	1 422 855	2 073 005	652 946
Операционные расходы с НДС, руб. (12% от ДВД)	269 475	109 003	105 013	299 643	62 499	174 115	170 743	248 761	78 354
Чистый операционный доход, руб. в год, с НДС	1 976 151	799 353	770 093	2 197 379	458 327	1 276 841	1 252 112	1 824 244	574 592
Ставка капитализации, %	14,70%	14,70%	14,70%	14,70%	14,70%	14,70%	14,70%	14,70%	14,70%
Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.	13 443 204	5 437 776	5 238 728	14 948 156	3 117 871	8 685 993	8 517 769	12 409 823	3 908 789
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.	11 392 546	4 608 285	4 439 600	12 667 929	2 642 264	7 361 011	7 218 448	10 516 799	3 312 533

8 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 8.1.

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
Доходный	64 159 415
Сравнительный	62 188 094
Затратный	не применялся

8.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Согласование результата оценки - получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

- 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 не применялся.

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 0,6.

Доходный подход отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости, поскольку арендные ставки более гибко реагирует на изменения, происходящие на рынке недвижимости, также следует отметить, что большинство сделок заключается именно по аренде недвижимого имущества.

С учетом вышеизложенного, доходному подходу присваивается коэффициент 0,4.

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 8.2.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Полученная величина стоимости, рублей	64 159 415	62 188 094	не применялся
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5	5	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	5	0
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,0%	50,0%	0,0%
Итоговая рыночная стоимость без НДС, руб.	63 173 757		

9. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость комплекса объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1	63 173 757 (шестьдесят три миллиона сто семьдесят три тысячи семьсот пятьдесят семь) рублей без учета НДС
Рыночная стоимость элементов в составе объекта оценки	
Наименование объекта недвижимого имущества	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, этажность 2. литер И, инв. номер 88:401:002:000153100:0800; кадастровый номер: 12:05:0302006:952	8 860 121
Производственно-складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:498	3 583 919
Производственное здание (Гаражи), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:495	3 452 731
Складской корпус, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:499	9 852 002
Складской корпус, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:517	2 054 921
Склад, назначение: Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:515	5 724 748
Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:516	5 613 875
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:102;	5 678 664
Столярный цех, назначение: нежилое здание количество этажей: 1; кадастровый номер: 12:05:0302006:497	8 179 042
Блок сушильных камер с котельной, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1; кадастровый номер 12:05:0302006:496	2 576 198
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение производственных помещений; кадастровый номер 12:05:0302016:103	7 597 536
ИТОГО:	63 173 757

Рыночная стоимость земельных участков определена в разделе 6 Настоящего отчета. Рыночная стоимость каждого здания (за вычетом стоимости земли) определяется пропорционально стоимости объектов оценки, определенной в рамках доходного подхода.

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 «низкая», а развитость рынка г. Йошкар-Ола как «средняя», то возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±25 (двадцать пять) 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 47 380 000 до 78 967 000 руб. (без учёта НДС).**

10. Заявление о соответствии

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее по тексту - Оценщик) на основании своих знаний и убеждений удостоверяет что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком 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, 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 саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:

В.И. Крюков

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

Список использованных данных для оценки Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - 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 стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 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».
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

- Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе – М.: Юридический мир. 2014. № 4.
- 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. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества учеб. пособие / под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. М.: Финансы и кредит, 2008.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Козырь Ю.В. Проблемы точности и неопределенности результатов деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Коростелев С. П. О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе, 2009. http://www./UserFiles/File/Guidance_materials/korostelev_zatr_podhod.doc.
- Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе. — М.: «Автор», 2016.
- Лебединский В.И. Законодательные и методические вопросы существенности и неопределенности в оценочной деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Лейфер Л.А. Требования ФСО №7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015.

- Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007. Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- 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.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009.

Информационные источники

- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Knight Frank Research, RRG (Russian Research Group) и др.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость для бизнеса», «Столичная недвижимость», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Электронный справочник оценщика // портал «Оценщики и Эксперты» – ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook.
- Статьи на информационных порталах www.appraiser.ru, www.valnet.ru, www.labrate.ru и др.

Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-888/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-876/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-865/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-880/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-886/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-881/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-883/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-890/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-872/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-870/2 от 20.07.2016 г.;
- Выписка из ЕГРП №12-12/001-12/001/016/2016-893/2 от 20.07.2016 г.;
- Кадастровые паспорта на здания (сооружения).

Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон 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».

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

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

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

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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

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

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

Арендная ставка - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв. м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апарт-отели, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты-аналоги

Сравнительный подход

1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Помещение свободного назначения, 1690.7 м²" with a price tag of "14 500 000 ₽". A large photograph of a multi-story building is displayed. To the right of the photo, there is a contact number "8 836 298-43-58" and a "Написать сообщение" button. Below this, the listing agent is identified as "ГАО 'Риэлтиком' (бренд А РМЗ)", located in "Чапайково Марий". The address is "Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. 8 Марта, 26". A map below the photo shows the location. On the right side, there is an advertisement for "Экспресс Офис" featuring office furniture.

This section provides a detailed description of the real estate object. It begins with the title "Помещение свободного назначения, 1690.7 м²" and the price "14 500 000 ₽". The address is "Чапайково Марий" and the contact number is "8 836 298-43-58". A map shows the location at "ул. 8 Марта, 26".

ГАО «Риэлтиком» продает комплекс объектов недвижимости в городе Йошкар-Ола, принадлежащего Обществу на праве собственности, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. 8 Марта, д. 26 (производственная база).

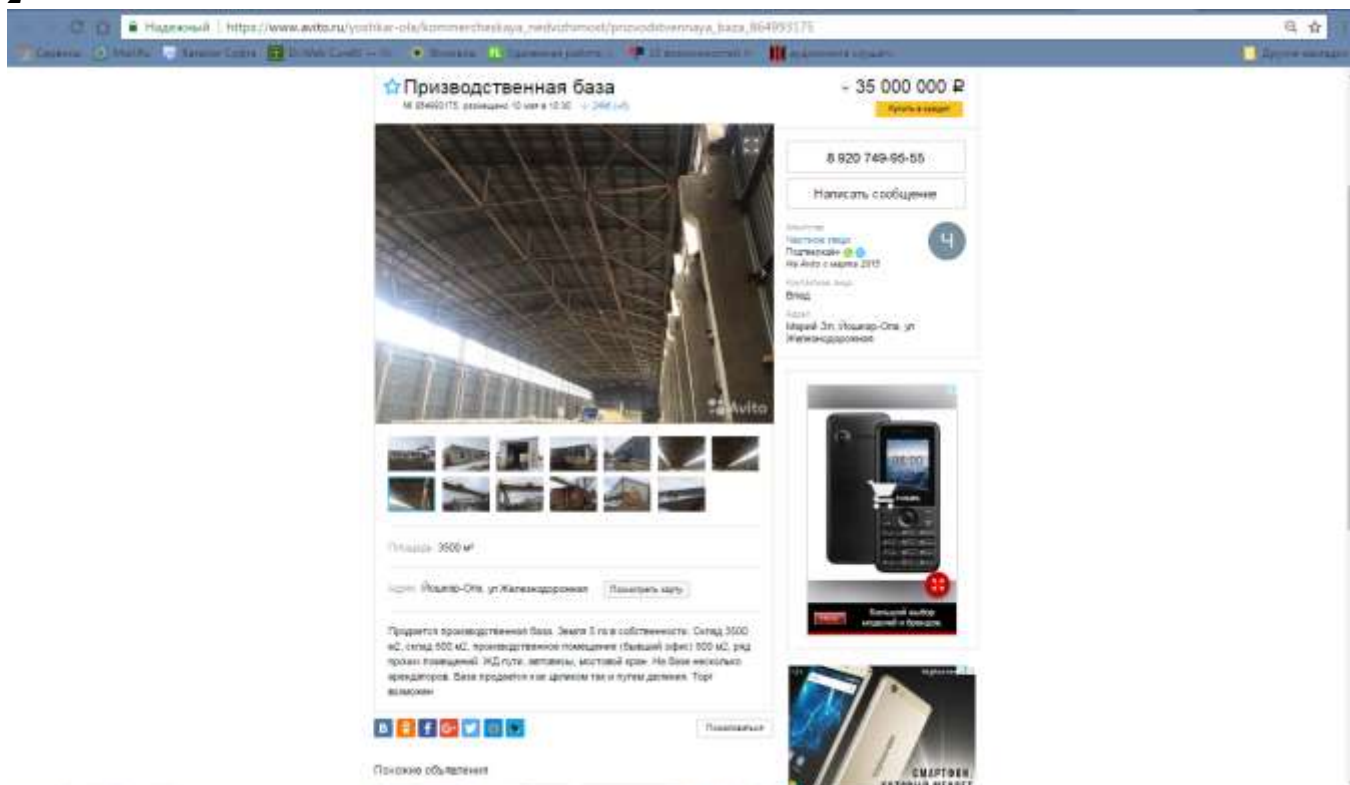
В составе производственной базы входят следующие объекты недвижимого имущества:

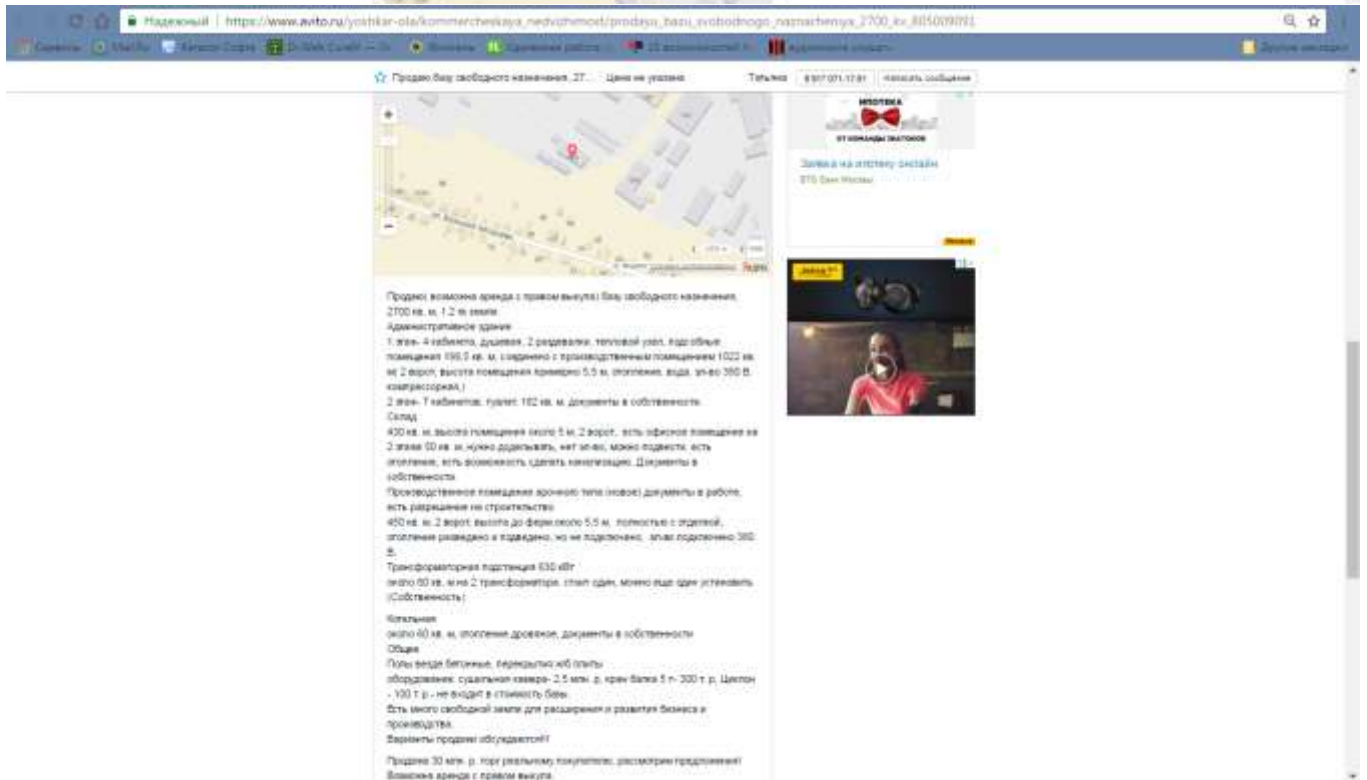
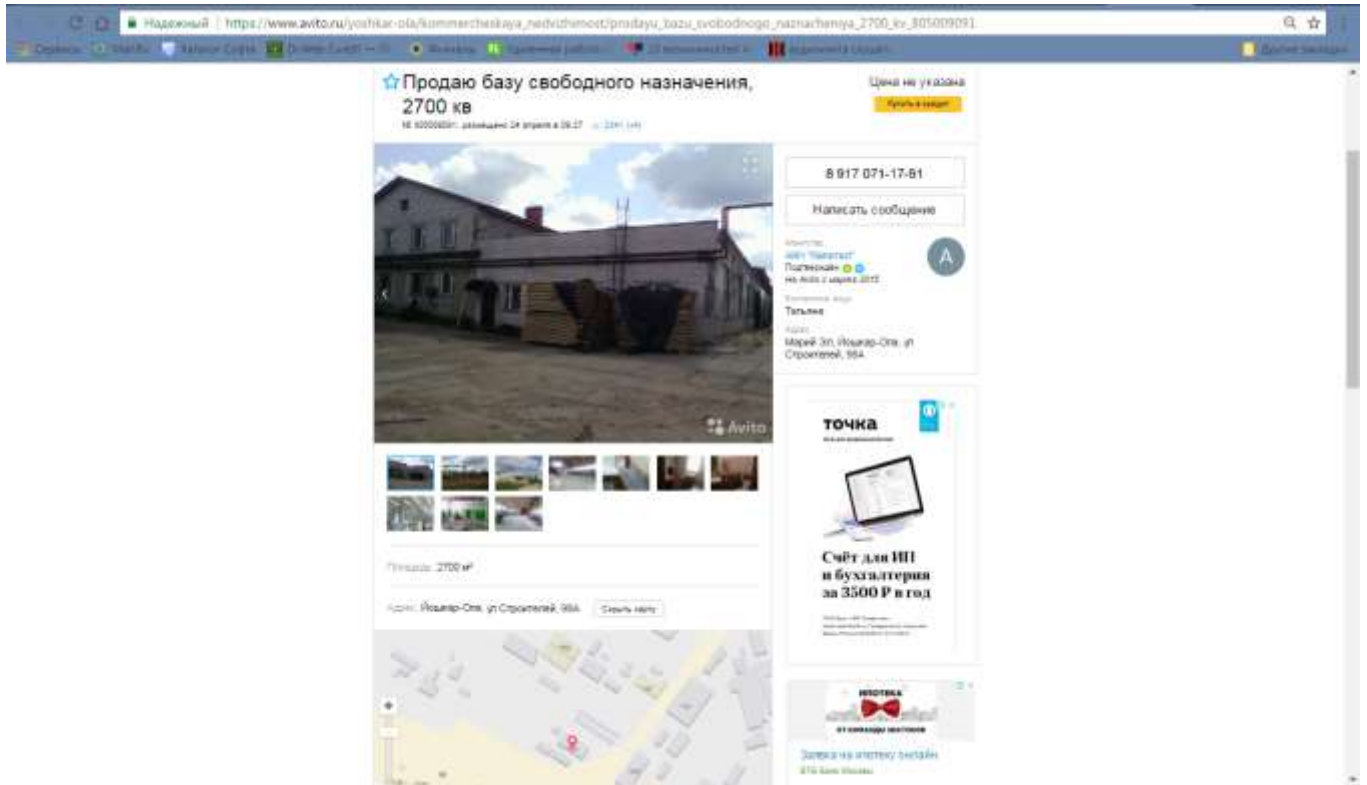
1. Административное здание РСХ, литер А, общей площадью 583,0 кв. м;
2. Здание производской, литер Б, общей площадью 22,0 кв. м;
3. Склад РСХ, литер В, общей площадью 410,7 кв. м;
4. Склад РСХ, литер Г, общей площадью 398,3 кв. м;
5. Боксы, литер Д, общей площадью 594,3 кв. м.

Производственная база расположена на земельном участке с кадастровым номером 12-06-0704006-57, общей площадью 4200 кв. м. Земельный участок находится в собственности Российской Федерации и принадлежит Обществу в аренду на неопределенный срок.

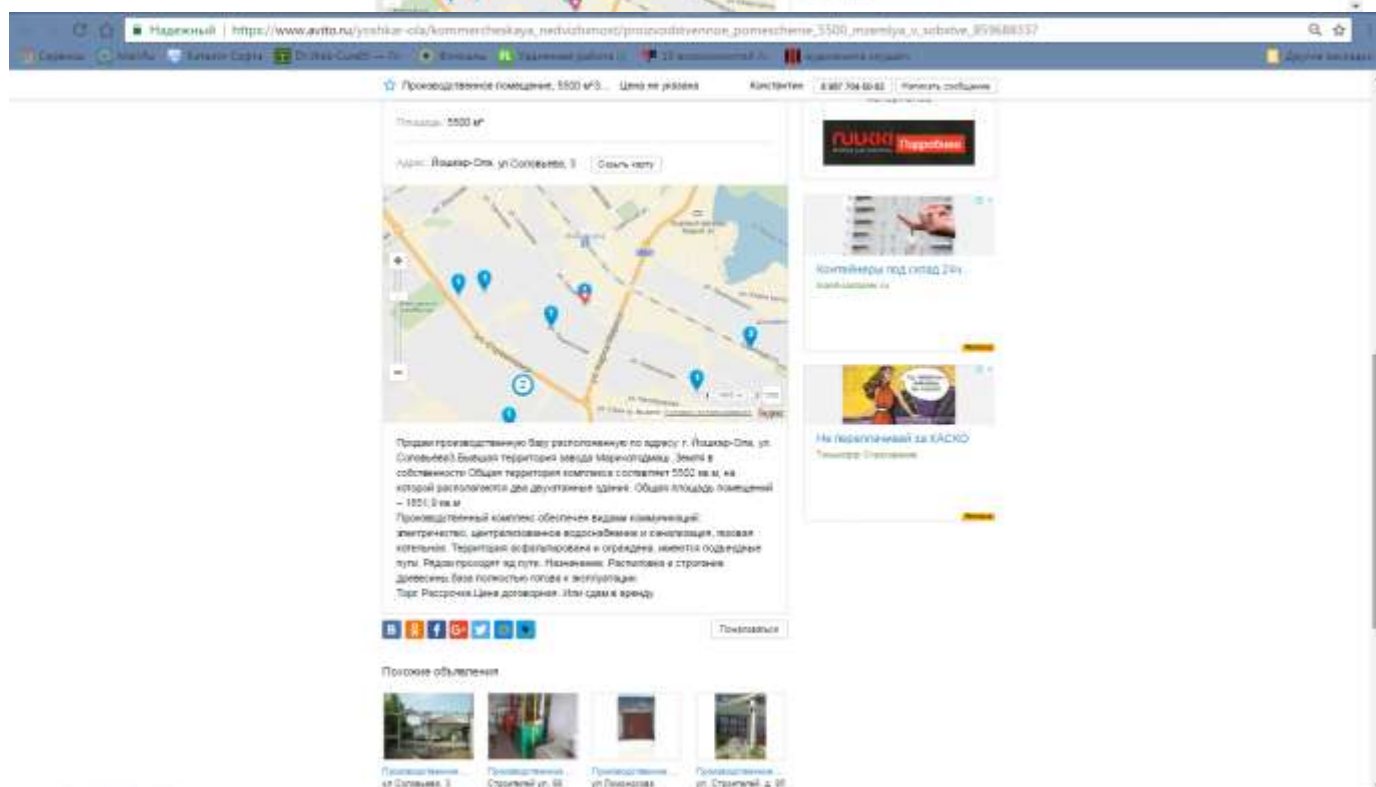
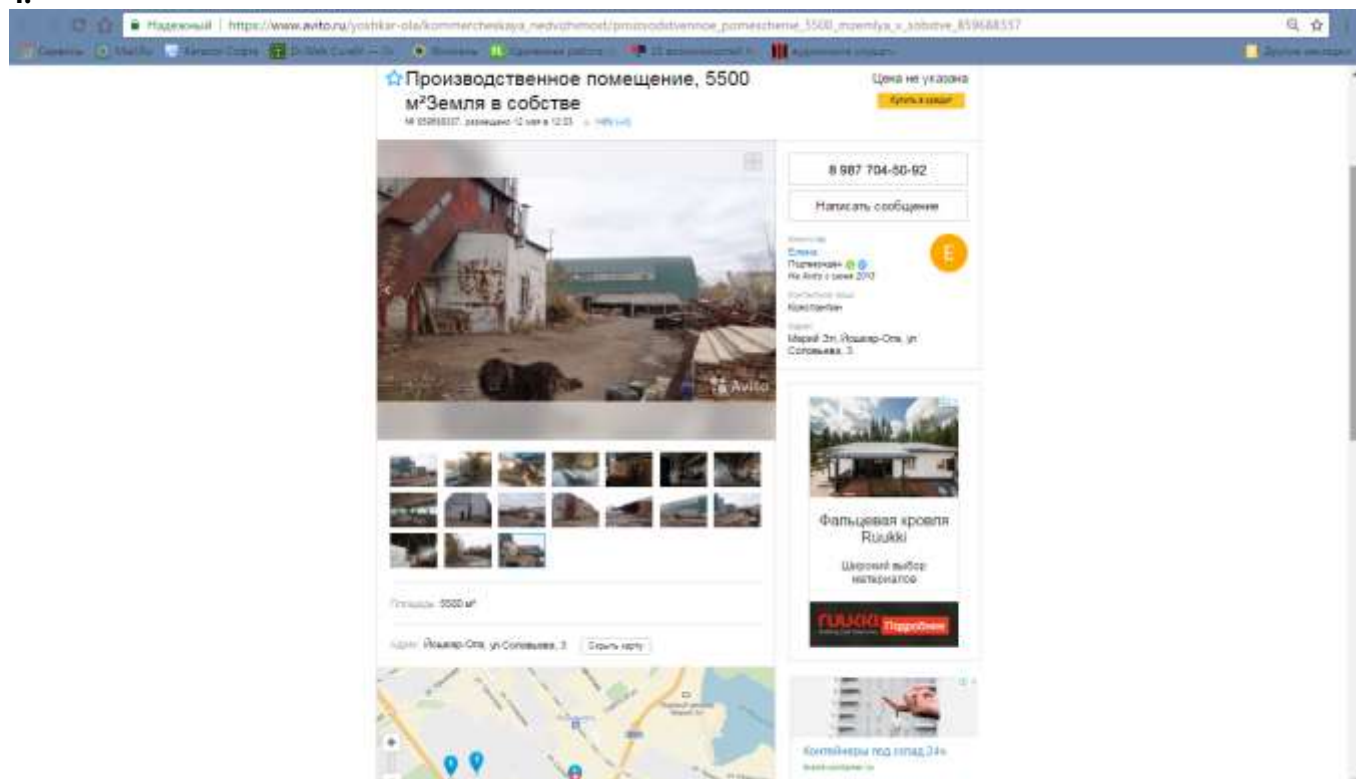
Территория производственной базы благоустроена, озеленена. Все здания производственной базы подключены к системам электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, централизованного теплообеспечения.

Конструктивные особенности административного здания позволяют проводить перестройку внутренних помещений. Также существует возможность кардинального изменения планировки помещений или под иное целевое использование.





4.



Аналоги, используемые для оценки земельного участка

1.

The screenshot shows an Avito listing for a 65-hectare industrial plot. The main image shows a dirt road and a fence. The text describes the plot's location on the 'Улица Строителей' (Builders Street) and its potential for various industrial and commercial uses. The price is listed as 2,800,000 rubles. The right sidebar contains a contact number and a list of other real estate listings.

Участок 65 сот (промышленный) 2 800 000 ₽

Ранг: 8 836 251-81-88

Рис: Коммерческий

Рис: Район: Марий Эл, Йошкар-Ола

Рис: 29 объявлений агентства

Загрузите свои товары в Avito Контекст

Avito

Иван Девят

Площадь: 65 сот

Земельный участок под бизнес. Подчеркваю, продается земельный участок.

Продана земельного участка размером 65 соток.

Улица Строителей, после кольца "Маскомбинат". Динамично развивающийся промышленный район д. Йошкар-Ола. Под строительство производственно складского многофункционального центра, под размещение административно-офисное здание, логистический центр. Под размещение пилорамы, строительного бизнеса. Придорожный сервис: автосалон, автосервис и гостиница. Стоянка для большого количества автомобилей. Земельный участок находится в аренде. Цена земельного участка: • 65 соток - 2 800 000 рублей.

2.

The screenshot shows an Avito listing for a 70-hectare industrial plot. The main image shows a large green field. The text describes the plot's location on the 'Улица Железнодорожная' (Railway Street) and its potential for various industrial and commercial uses. The price is listed as 3,200,000 rubles. The right sidebar contains a contact number and a list of other real estate listings.

Участок 70 сот (промышленный) 3 200 000 ₽

Ранг: 8 836 251-81-88

Рис: Район: Марий Эл, Йошкар-Ола

Рис: 30 объявлений агентства

РЕНЕСАНС ПАРК
ДОМА ОТ 50 МЛН РУБ.
Новая Рига, 19 км

Площадь: 70 сот

Земельный участок под бизнес. Подчеркваю, продается земельный участок.

Продана земельного участка размером 70 соток.

Улица Железнодорожная, Посёлок Медведево. Участок удобно расположен, т.е. завод на участок есть с трёх сторон. Динамично развивающийся промышленный район д. Йошкар-Ола. Для строительства производственно складской базы. Под строительство производственно складского многофункционального центра, под размещение административно-офисное здание, логистический центр. Под размещение строительного бизнеса. Придорожный сервис: Для размещения автодрома. Стоянка для большого количества автомобилей. Земельный участок находится в аренде на 49 лет. Цена земельного участка: • 70 соток - 3 200 000 рублей.

3.

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The main title is "Участок 46 сот. (промназначения)" with a price of "3 500 000 ₽". The listing includes a satellite map of the plot, a contact number "8 917 719-34-34", and a profile picture of the seller. The seller's name is "Владимир" and they have a "Проверенный" (verified) status. The address is "Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Крылова, д. 53А". The listing also features a section for "Каркасные дома премиум класса" (premium class log houses) with a photo of a house and a "Позвоните" (call) button. The listing is for a 46-hectare plot of land for industrial purposes, located in the 46th district of Yoshkar-Ola, with a total area of 4,600 square meters. The plot is situated near a road at the intersection of Krylova Street and the 53A building.

Доходный подход

1.

The screenshot shows an Avito listing for a "Производственное помещение, 400 м²" (Industrial building, 400 m²) located at "Йошкар-Ола, Ленинградский д.2". The price is listed as "50 000 Р/мес." (50,000 R/month). The listing includes a main photo of a blue truck in a garage, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The description mentions a 2000 sq.m. industrial plot, 400 sq.m. of building area, and various facilities like electricity and water supply. The seller is identified as "Юридический центр 'Медаланта'" (Legal center 'Medalanta').

2.

The screenshot shows a Domofond listing for "Производство в аренду" (Production for rent) at "ул. Прохорова, 70, Йошкар-Ола, Марий Эл". The price is "15 000 РУБ." (15,000 RUB). The main photo shows the exterior of a white industrial building. The listing includes a gallery of photos and a contact form. The description mentions a plot of 100-700 sq.m., communication, and various services. The seller is "Юридический центр 'Медаланта'".

15 000 РУБ. Производство в аренду
ул. Прохорова, 36 Йошкар-Ола, Марий Эл
Йошкар-Ола

Связаться с владельцем **8 967 752-04-04**

Производственное помещение, 100 м²
площадь от 100 до 700 кв.м, коммуникации: вода, отопление, электричество, канализация. Есть также офисные и складские помещения. Хорошее месторасположение, закрытая территория. 150 р. за кв.м

Создать заявку Распечатать Показать

Информация о предложении
Цена: 15 000 РУБ.
Цена за м²: 150 РУБ.
Цена за кв. метр в год: 1 350 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Производство

Площадь: 100 м²
Дата обновления объявления: 22/05/2017
Дата публикации объявления: 05/09/2016
Номер в каталоге: 167321302

Расположение
ул. Прохорова, 36, Йошкар-Ола, Марий Эл

Это предложение Показать предложение

Тайпикс Йошкар-Ола

Включить автобусик

Забронировать меня

Я хочу получить на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки

Отправить

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Помещения в аренду от 50 руб/м²

только для сотовых/Аренда помещений

Photo: Domet

3

10 795 РУБ. Производство в аренду
Йошкар-Ола, 3-я Деловая улица, 19а Йошкар-Ола, Марий Эл
Йошкар-Ола

Связаться с владельцем **8 917 702-62-20**

Гаражный бокс, 63.5 м²
Сдается гаражный бокс по адресу: 3-ья Деловая, 19а. Своя котельная, 3888. Арендная плата 170 р/м² + коммунальные

Количество: Роман
Размещает объявления: 3 года 11 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 4
Всего за 3 месяца: 1

8 917 702-62-20

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru.

Не соглашаясь, на предложение, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявление

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Забронировать меня

Я хочу получить на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки

10 795 РУБ. Производство в аренду
Йошкар-Ола, 2-я Детовская ул., 19а, Йошкар-Ола, Марий Эл
Йошкар-Ола

Гаражный бокс, 63,5 м²
Сдается гаражный бокс по адресу: 2-я Детовская ул., 19а, Союзотельная, 380а. Арендная плата 170 руб./м² + электроэнергия

Информация о предложении
Цена: 10 795 РУБ.
Цена за м²: 170 РУБ.
Цена за кв. метр в год: 2 040 РУБ.
Тип: коммерческая недвижимость
Тип объекта: Производство

Площадь: 63,5 м²
Дата объявления: 03/05/2017
Дата публикации объявления: 02/06/2018
Номер в каталоге: 101177946

Расположение
Йошкар-Ола, 2-я Детовская ул., 19а, Йошкар-Ола, Марий Эл

Аренда склада. Собственник! sklad-koekolno.ru

4

Помещение под производство и склад 730 кв.м, высота потолков: 5 м, подключенная мощность: 400 кВт...

110 руб. за кв.м в месяц
комиссия 50%

Описание
Сдается помещение свободного назначения (деревообработка, мет. производство и т. д.) 730 кв. м. Отопленное полностью. Вода горячая, холодная, канализация, электричество. Мощность примерно 400 кВт. Высота потолков от 5,5 м. до 6,5 м. Большие ворота, зона разгрузки с пандусом для заезда с небольшим уклоном. В комплексе входят производственные помещения, офисные, складские, а так же раздевалки, душевая, туалет, подсобные помещения. Цена за 1 кв. м 110 рублей. Рассмотрим все предложения. [Свернуть](#)

Объявления
- Комиссия: 50%
- Единица площади: за кв.м
- Тип здания: комплекс
- Общая площадь: 730 м²
- Район города: Заводской
- Назначение помещения: производство и склад
- Улицы: Строителей ул.

Подробнее о помещении
- Отопленное

Подробнее о здании
- Этажей в здании: 1
- Подключенная мощность: 400 кВт
- Материал стен: кирпичный
- Высота потолков: 5 м

Контактное лицо:
Татьяна

ИП Двойнишников Ю.А.
Йошкар-Ола, Строителей ул.

Документы объекта оценки

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

5.1.2.	вид:	Доверительное управление, Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом I, кад. № 12:05:0302006:952, Административно-торговый корпус, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 960, 1 кв. м, инв. № 88:401:002:000153100:0800, лит. И
	дата государственной регистрации:	20.07.2016
	номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-888/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

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

Государственный регистратор



Конурова И.Г.

(подпись, И.П.О.)

(фамилия, имя, отчество)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.



(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.
(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

	этажей: 1
дата государственной регистрации:	20.07.2016
номер государственной регистрации:	12-12/001-12/001/016/2016-880/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.06.2016 по 01.03.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание", зарегистрированы Центральным Банком РФ №3156 от 26.05.2016

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

Государственный регистратор

(подпись, печать)



Конурова И.Г.
(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.
(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.

(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Конурова И.Г.



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Колтунова И.Г.

(подпись, печать)



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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Колтунова И.Г.

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

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

Дата выдачи: 20.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор



Колгунова И.Г.
(Фамилия, инициалы)

412284
2/21413
Муром

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26 декабря 2012 г.

Кадастровый номер 12:05:0302006:517

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 7343

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Складской корпус

1.2

Адрес (местоположение):

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

1.3. Основные характеристики: Общая площадь 354 кв.м
(этаж) (общая) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание: —

1.10. Формат Федерального Государственного Бюджетного Учреждения «Федеральная кадастровая палата

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

Начальник отдела
(подпись, наименование должности)



И. В. Нуржаусов
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

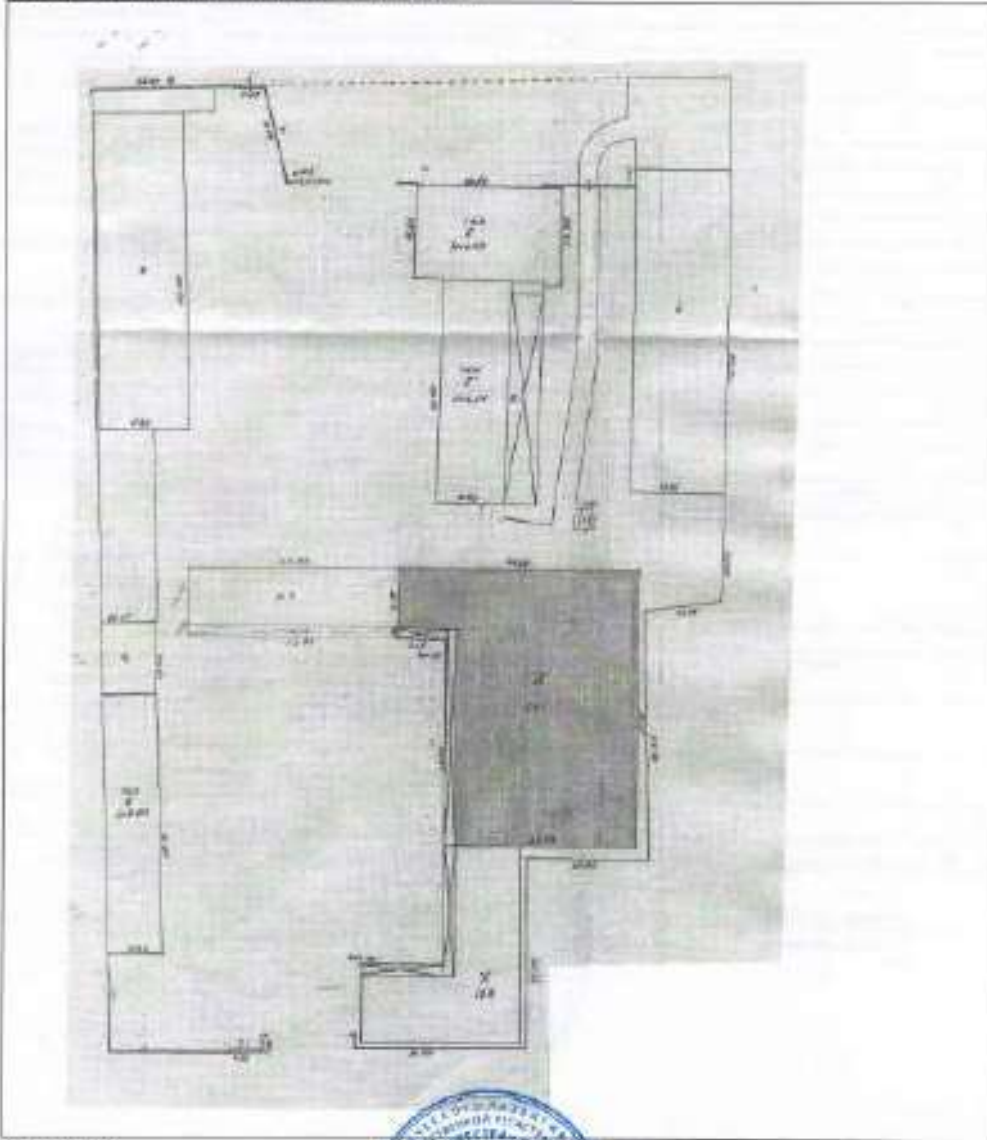
(из объектов недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: 12:08:0040006-5/7

Индустриальный номер: (для промышленных объектов) 7403

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник отдела
(должность и наименование должности)



И. В. Нурмаголова
(подпись, фамилия)

5/99 246
4/9325
Lapovell

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Этими

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата: 09 ноября 2012 г.

Кадастровый номер: 12-05-0362006-515

Инвентарный номер (ранее инвентарный учетный номер): 7343

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Склад

1.2. _____

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации: респ. Марий Эл

Район: _____

Муниципальное образование: _____

Населенный пункт: _____

Улица (проспект, переулок и т.д.): _____

Номер дома: 1

Номер корпуса: _____

Номер строения: _____

Литера: 4

Иные признаки местоположения: _____

1.3. Основные характеристики: _____

1.4. Назначение: Ижижское здание

1.5. Этажность: _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): _____

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

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

1.9. Примечание: _____

1.10. _____

1.11. _____

1.12. _____

1.13. _____

1.14. _____

1.15. _____

1.16. _____

1.17. _____

1.18. _____

1.19. _____

1.20. _____

1.21. _____

1.22. _____

1.23. _____

1.24. _____

1.25. _____

1.26. _____

1.27. _____

1.28. _____

1.29. _____

1.30. _____

1.31. _____

1.32. _____

1.33. _____

1.34. _____

1.35. _____

1.36. _____

1.37. _____

1.38. _____

1.39. _____

1.40. _____

1.41. _____

1.42. _____

1.43. _____

1.44. _____

1.45. _____

1.46. _____

1.47. _____

1.48. _____

1.49. _____

1.50. _____

1.51. _____

1.52. _____

1.53. _____

1.54. _____

1.55. _____

1.56. _____

1.57. _____

1.58. _____

1.59. _____

1.60. _____

1.61. _____

1.62. _____

1.63. _____

1.64. _____

1.65. _____

1.66. _____

1.67. _____

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Земля

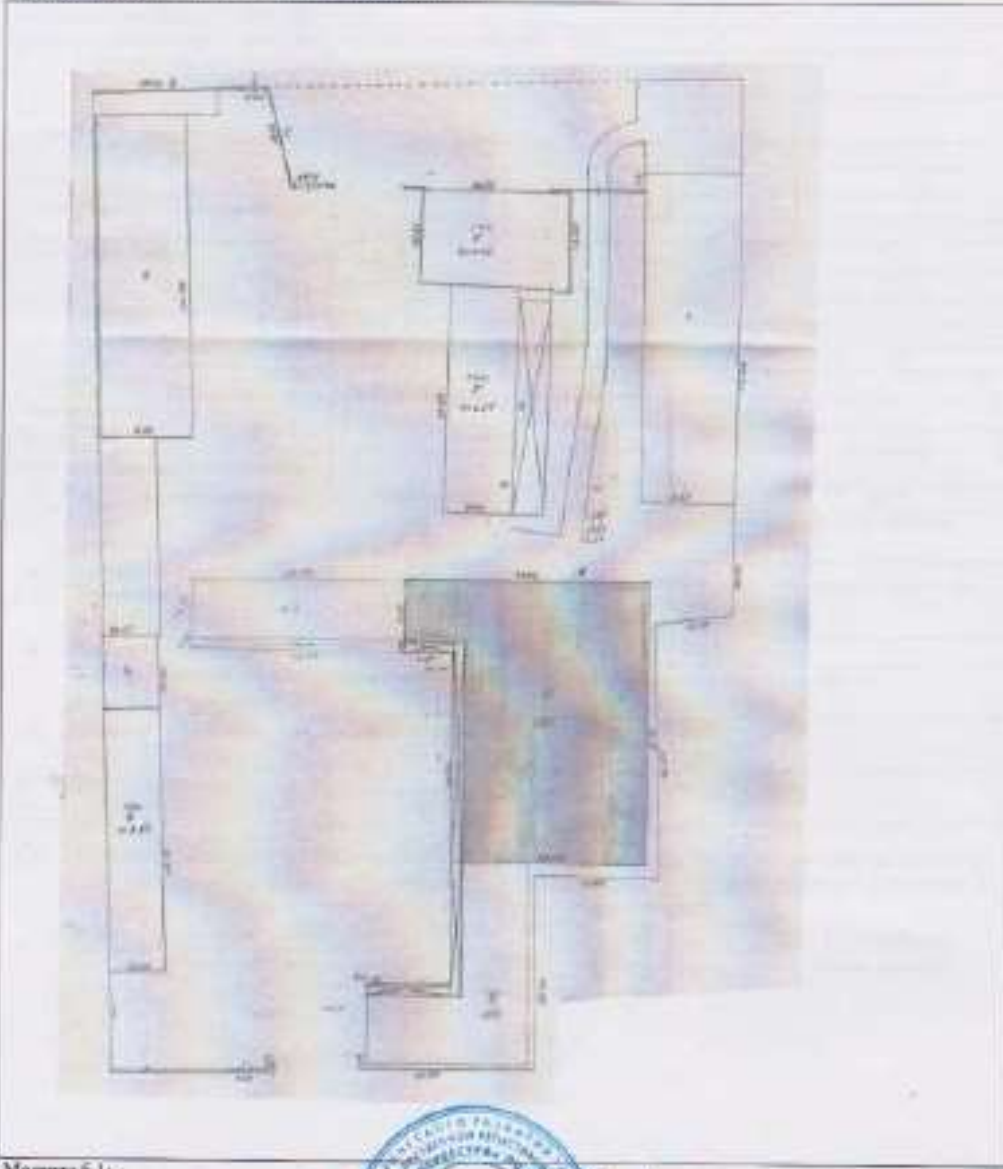
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 10:05/002000.010

Инвентарный номер (для присвоенных учетной записи) 7009

1. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Начальник отдела

(полное наименование должности)



И. В. Буриков

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Земельный

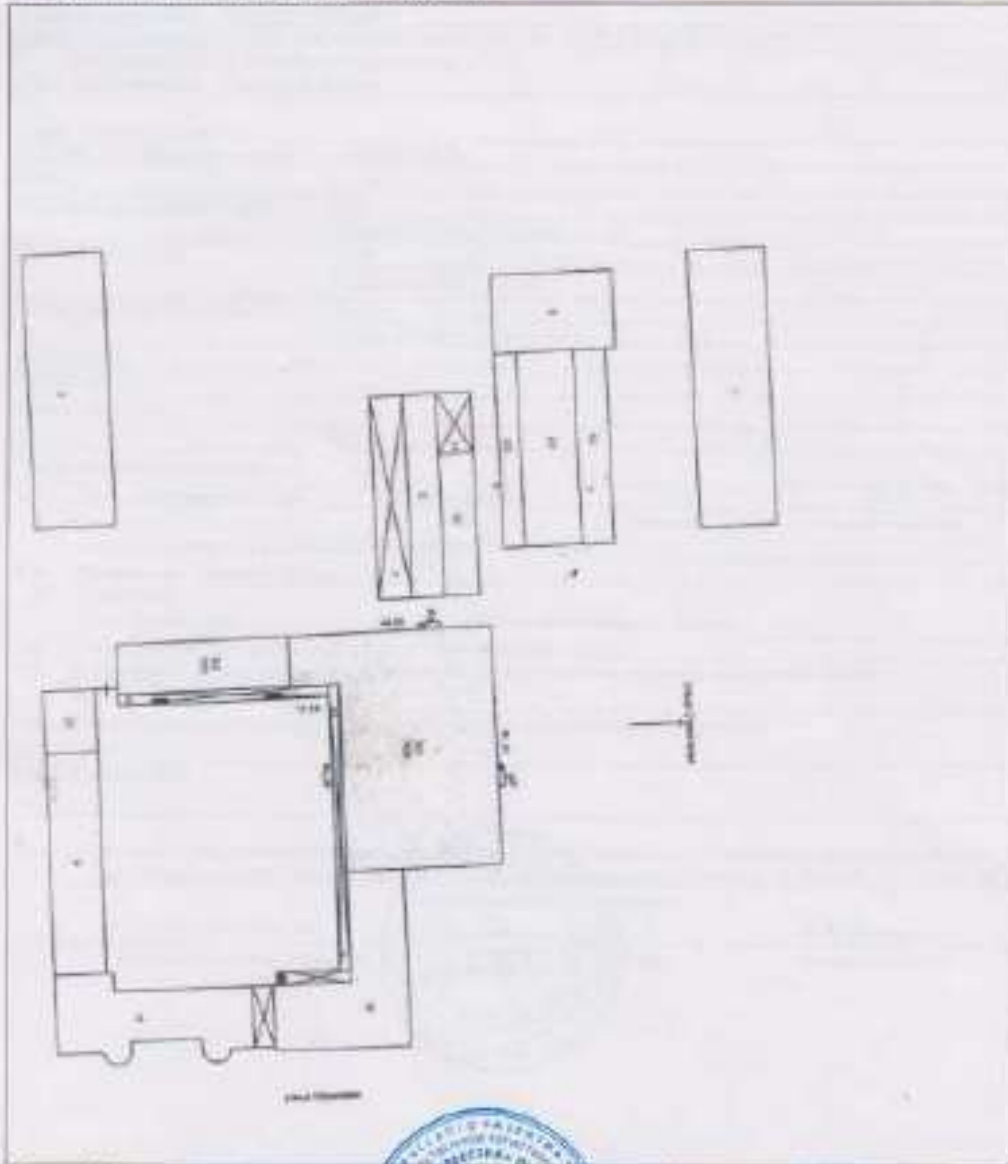
Сведения об объекте недвижимого имущества

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 12-01-001000-459

Идентификационный номер (для кадастрового учета) 50:01:001000.11:001:001

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

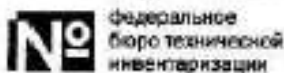


Масштаб 1:

Планировка участка
(с учетом кадастровых документов)



И. В. Нурисова
(подпись, фамилия)



Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

ЗДАНИЯ

(или объект недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88-001-002-000-033400-0200

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование: Административно-торговый корпус

1.2. Адрес (местоположение):

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	улица
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Н	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 960,1 кв. м (г/кв) (общая площадь)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: количество этажей 2 количество подземных этажей:

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2002

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 12:05:0302006:0349

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

КОПИЯ ВЕРНА

1.9. Примечание: перепланировка: акт №28 от 15.03.2011 г., заключение №28 от 24.03.2011 г.

1.10. Йошкар-Олинское отделение ФГУП «Федеральное бюро технической инвентаризации» Федеральное БТИ по Республике Марий Эл. Свидетельство в сфере деятельности от 01.1.2007 г. РН-1 № 001385

Начальник отделения
 (подпись)
 Б. В. Шомонова
 (подпись фамилия)
 88-001-002-000-033400-0200-040757 *

Кадастровый паспорт здания

(на объект недвижимого имущества)

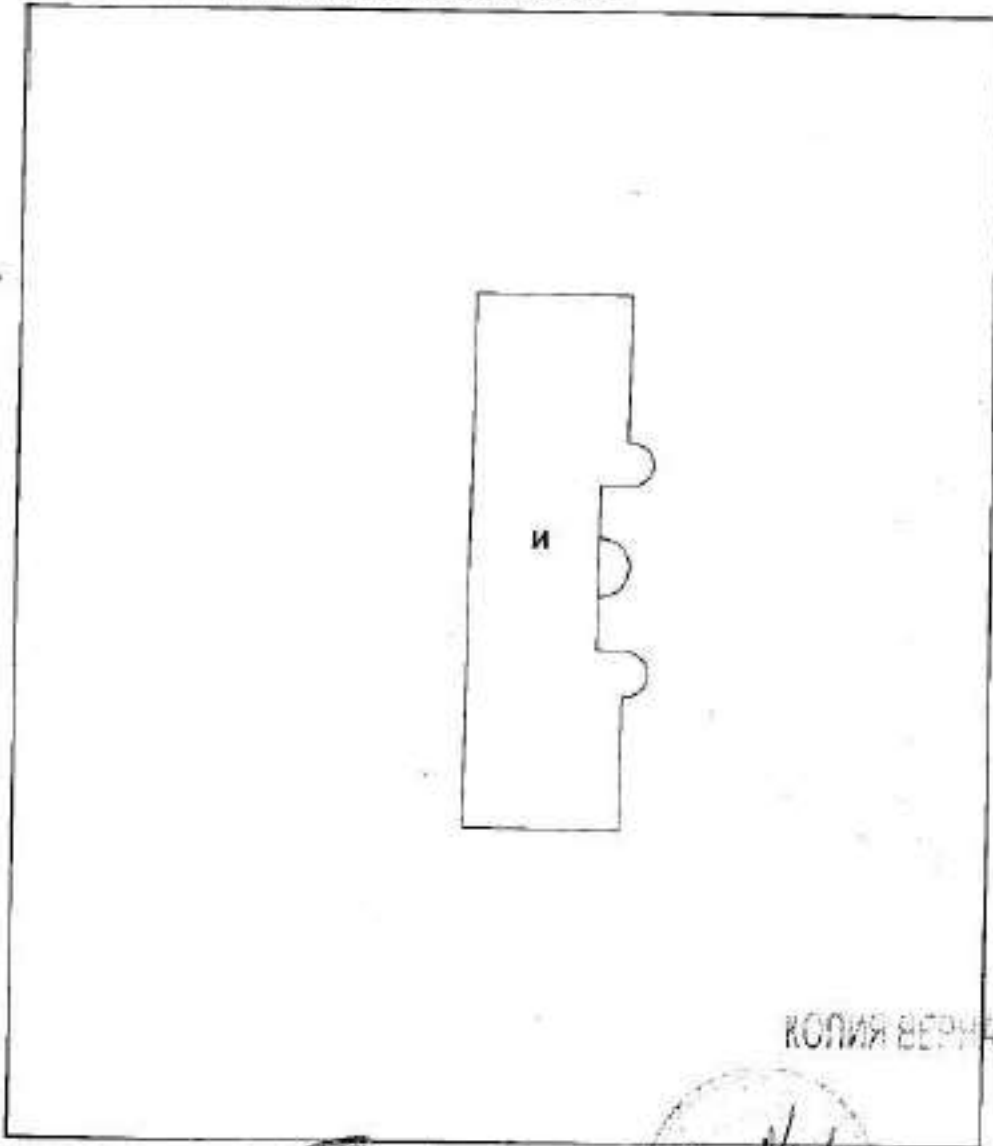
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

01:401:008:000153100:0800

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**

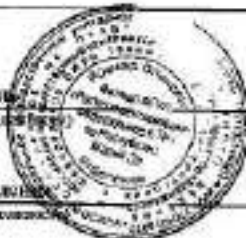


КОПИЯ ВЕРНА

Масштаб 1: 500

Исполнитель

(полное наименование организации)



(подпись)

А.Е. Баслаев

(инициалы, фамилия)

Начальник отдела

(полное наименование организации)

(подпись)

Е. В. Шеметина

(инициалы, фамилия)

М.П.



**«ЙОШКАР-ОЛА» ОЛА ОКРУГ
АДМИНИСТРАЦИЙЫН
АРХИТЕКТУРА ДЕН ОЛАМ
ТУЗАТЛЫМЕ ШОТЫШТО
УПРАВЛЕНИЙ**

424000 Йошкар-Ола, Советская урем, 173
тел. 55-53-54

**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА»**

424000 Йошкар-Ола, ул. Советская, 173
тел. 55-53-54

24.03.2011 № 028/331

**Генеральному директору
управляющей организации
ООО «Одисс»
Денисову Д.А.**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 28
по выполненным ремонтно-строительным работам**

Управлению архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», рассмотрев представленные Вами документы по выполненным ремонтно-строительным работам в административно-торговом корпусе, Литер И, расположенном по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, 1 сообщает следующее.

На основании акта обследования объекта капитального строительства № 28 от 15.03.2011г. установлено, что проведенные ремонтно-строительные работы не затрагивают конструктивные и другие технические характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.

Учитывая изложенное и в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на выполненные виды ремонтно-строительных работ указанных в акте обследования № 28 от 15.03.2011г. не требуется.

Начальник управления архитектуры
и градостроительства – главный
архитектор города Йошкар-Олы

Иск. Лысиков А.Н.
тел. 41-45-09


Жен А. Н.
КОПИЯ СЕРИА


УТВЕРЖДАЮ:
Михайлов А.Н.
заместитель начальника – главный инженер
управления архитектуры и градостроительства г. Йошкар-Ола

**А К Т
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ 28

«15» марта 2011 года

Объект капитального строительства: Административно-торговый корпус, Литер И,
расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева 1.

Комиссия в составе представителей:

- Овчинников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля
Лысенко А.Н. - ведущий специалист инспекции Градостроительного контроля
Гайнуллин А.Р. - юрист-консульт ООО «Одис»

установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы:
Возведение перегородок с устройством дверных проемов, закладка дверных проемов, пробивка дверного проема
2. Ремонтно-строительные работы выполнены: хозспособом за счет собственных средств
(инициатором и организатором подрядной организации)
3. Наличие проектной документации: ООО АПМ «АРТЕЛЬ»
4. В результате обследования установлено: В административно-торговом корпусе, Литер И, проведены работы по возведению перегородок с устройством дверных проемов, закладке дверных проемов, пробивке дверного проема с проведением отделочных работ.

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Считать предъявленные к объекту ремонтно-строительные работы объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ул. Шумелева 1, Литер И, возведение перегородок с устройством дверных проемов, закладка дверных проемов, пробивка дверного проема не затрагивающими конструктивные и другие технические характеристики надёжности и безопасности объекта капитального строительства.

Члены комиссии:



 (Овчинников И.С.)
 (Лысенко А.Н.)
 (Гайнуллин А.Р.)



Федеральное
бюро технической
инвентаризации

Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

ЗДАНИЯ

(код объекта недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 01:401:002:000153:00:0603

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Назначение: Столярный цех

1.2. Адрес (местоположение):

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	улица
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	E, E1, E2, E3	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика общая площадь 1409,0 кв. м
(этаж) (значения) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: исполье

1.5. Этажность:
Количество этажей: 1 количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1963

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 12:05:0302006:0350

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: переоформлен акт №29 от 22.03.2011 г., заключением №29 от 24.03.2011 г.

1.10. Йошкар-Олинское отделение «Финансовый УП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл. Свидетельство об аккредитации от 09.11.2007 г. РИ-1 № 000385

Начальник бюро



Е. В. Шемелюк

Е. В. Шемелюк

(подпись, фамилия)

040753

Кадастровый паспорт здания

(для объектов недвижимого имущества)

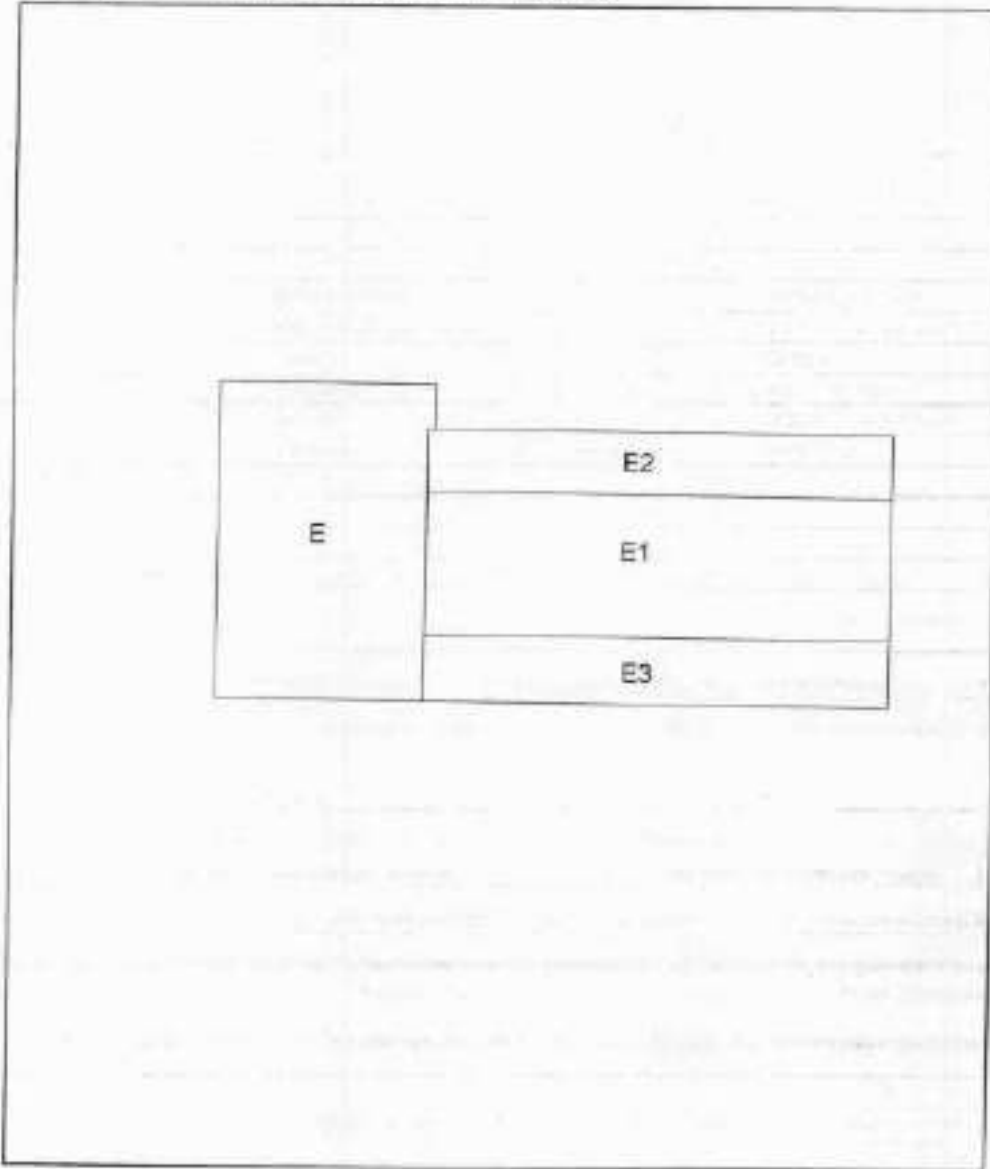
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер _____

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08-401-002-000-153-000-0603

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1: 500

Исполнитель  А.Е. Бажинский
(подпись) (инициалы, фамилия)

Начальник отдела  Е.В. Шамахина
(подпись) (инициалы, фамилия)





Федеральное
Бюро технической
инвентаризации

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание

(код объекта кадастрового учета)

Дата 04.06.2011 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 01-001/2011-000-000/01-001

1 Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Назначение ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ (ГАРАЖИ)

1.2. Адрес (местоположение):

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	улица
	наименование	Шумелева
Номер дома *	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В.В1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 394,8 кв.м
(этажи) (кадастров) (площадь застройки)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Нежилое
(жилое, нежилое)

1.5. Этажность: количество этажей 1 количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 11.59

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 01-001/2011-000-000/01-001

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

1.9. Примечание: перепланировка: акт № 28 от 14.04.2011, заключение № 28 от 25.04.2011 г.

1.10. филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл Йошкар-Олинское отделение

результаты свидетельства об аккредитации: (номер свидетельства об аккредитации) И-11 № 00381 от 09.11.2007

Руководитель (уполномоченное лицо) Шемхин Е.В.
(подпись специалиста должности)



12 00 043692

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(или объект недвижимого имущества)

Лист № 1 из 2 листов

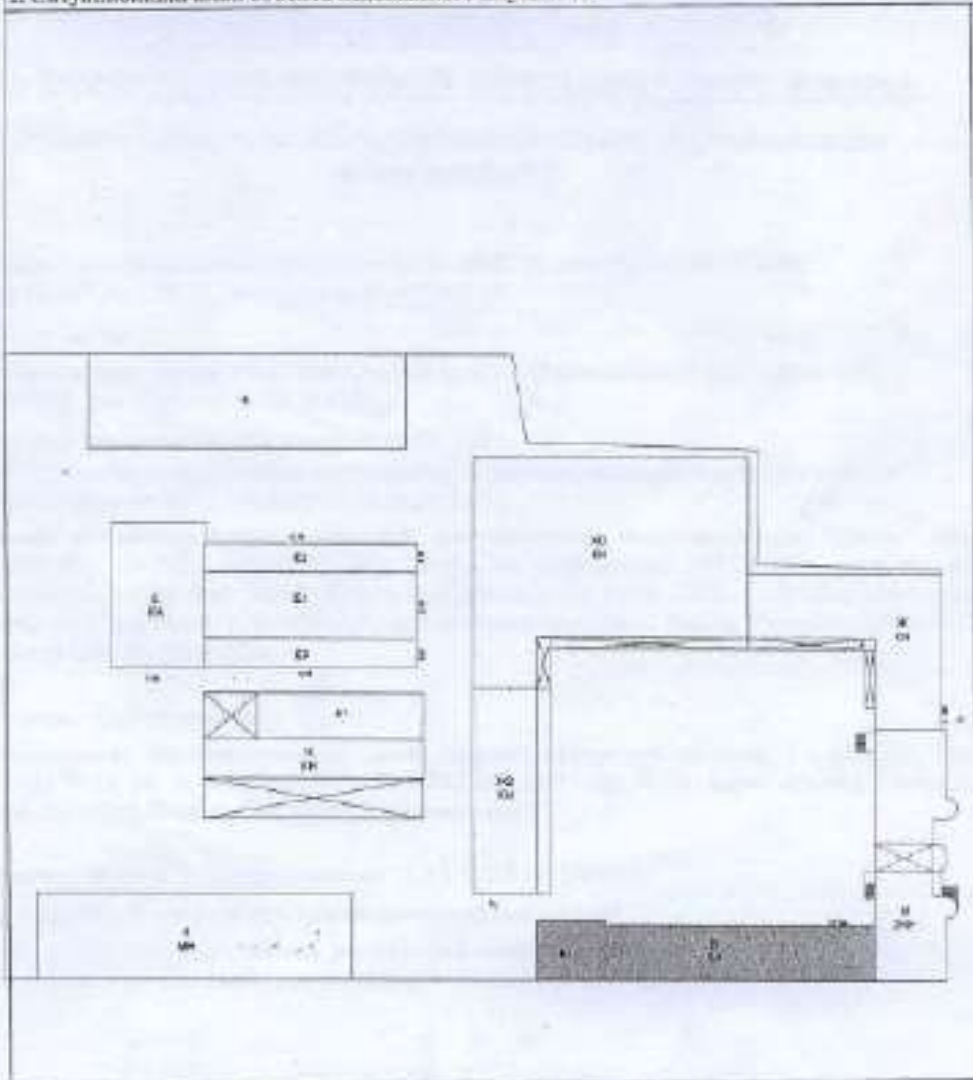
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(или присвоенный учетный номер)

10:01/001-000-001/00-001/00

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб: 1:1000

Руководитель (уполномоченное лицо):

(подпись и печать)

С.И.

(подпись)

ПЕРМОНОВА Е.В.

(подпись, печать)

Выполнил:

Техник:

(подпись и печать)




С.И.

(подпись)

Букетов А.Е.

(подпись, печать)

УТВЕРЖДАЮ:


Михайлов А.Н.
заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства – заместитель главного архитектора г. Йошкар-Олы

**А К Т
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ 28

«14» апреля 2011 года

Объект капитального строительства: производственное здание (гаржи), литер – В, В1

расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, улица Шумелева, д. 1

Комиссия в составе представителей:

Овчинников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля

Алнанкова Г.А. - ведущий инженер отдела подготовки ИРД МУП «Архитектор»

Заявитель: - зам. директора по административно-хозяйственной части

Гайнуллин А.Р. - по доверенности 12АА 0050063 от 25.11.2010г.

установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы: монтаж и демонтаж некапитальных перегородок, закладка дверных проемов, устройство оконных проемов в дверных проемах, установка сантехнического оборудования

2. Ремонтно-строительные работы выполнены: за счет собственных средств

(вместительные в рамках муниципальной организации)

3. Наличие проектной документации: ООО АПМ «Артель»

4. В результате обследования установлено: в производственном здании (гаржи), литер – В, В1, произведены работы по монтажу и демонтажу некапитальных перегородок, закладке дверных проемов, устройству оконных проемов в дверных проемах, установке сантехнического оборудования

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Считать предъявленные к приёмке ремонтно-строительные работы объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1, производственное здание (гаржи), литер – В, В1, заключившиеся в монтаже и демонтаже некапитальных перегородок, закладке дверных проемов, устройстве оконных проемов в дверных проемах, установке сантехнического оборудования, не затрагивающими конструктивные и другие технические характеристики надёжности и безопасности объекта капитального строительства.

Члены комиссии:

 (Овчинников И.С.)
 (Алнанкова Г.А.)
 (Гайнуллин А.Р.)



федеральное
бюро технической
инвентаризации

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание

(или объект недвижимого имущества)

Дата 4 июля 2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (далее приводится учетный номер) № 401-008-000/03/10-03/00

1 Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ КОРПУС

1.2. Адрес(местоположение):

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	улица
	наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ж	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика:

общая площадь 617,4 м²
(г/м) (земельная) (площадь строения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение:

Нежилое
(жилое, нежилое)

1.5. Этажность:

количество этажей 1 количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершения строительства): 2001

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

1.8. Предыдущие кадастровые(условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: переопределение: акт № 27 от 14.04.2011, заключение № 27 от 25.04.2011 г.

1.10. филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Марий Эл Йошкар-Олинское отделение

реквизиты свидетельства об аккредитации серия РИ-1 № 000185 от 09.11.2007

Руководитель (уполномоченное лицо)
(полное наименование должности)

Шемакина Е.В.
(инициалы, фамилия)



М.П.

043690

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Этажность

(для объектов недвижимого имущества)

Этаж/№

2

всего этажей

2

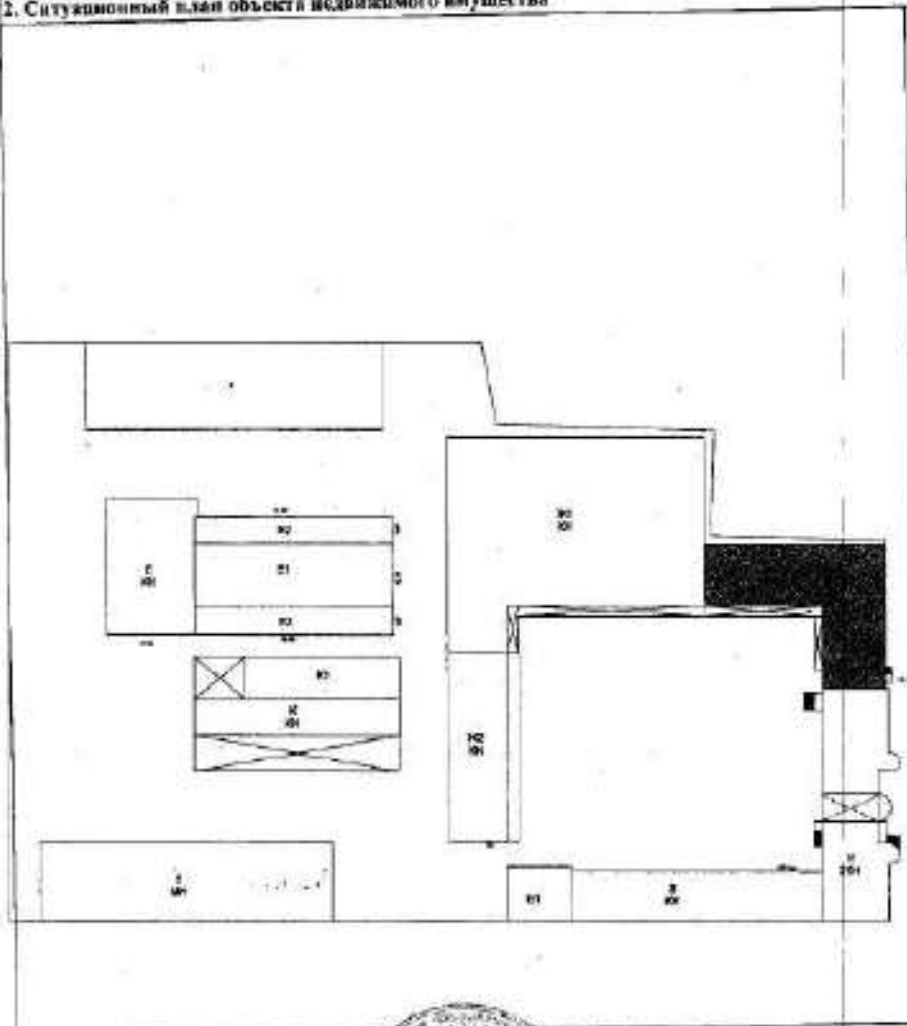
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(данные государственного учета)

11-407/008-000-000-000-0000

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб: М 1:2000

Руководитель (уполномоченное лицо)

Сутча

(полное наименование должности)

Шарова Е.В.

(подпись, фамилия)

Выполнил

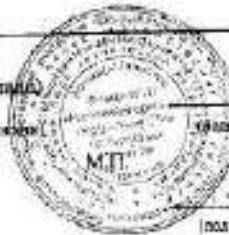
Техник

(полное наименование должности)

(подпись)

Соловьев А.С.

(подпись, фамилия)





**«ЙОШКАР-ОЛА» ОЛА ОКРУГ
АДМИНИСТРАЦИЙЫН
АРХИТЕКТУРА ДЕН ОЛАМ
ТУЗАТЛЫМЕ ШОТЫШТО
УПРАВЛЕНИЙ**

424000 Йошкар-Ола, Советский урем, 173
тел. 56-63-64

2505/11/1 № СА8/633

**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА»**

424000 Йошкар-Ола, ул. Советская, 173
тел. 56-63-64

Общество с ограниченной
ответственностью «Каскад»

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 27
по выполненным ремонтно-строительным работам**

Управление архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», рассмотрев представленные Вами документы по выполненным ремонтно-строительным работам в производственно-складском корпусе, литер – Ж, расположенном по адресу: РМЭ, город Йошкар-Ола, улица Шумелева, дом 1, сообщает следующее.

На основании акта обследования объекта капитального строительства № 27 от 14.04.11г. и заключения ООО АПМ «Артель» от апреля 2011г. установлено, что проведенные ремонтно-строительные работы не затрагивают конструктивные и другие технические характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.

Учитывая изложенное и в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на выполнение ремонтно-строительных работ, указанных в акте обследования объекта капитального строительства № 27 от 14.04.11г., не требуется.

Начальник управления архитектуры
и градостроительства администрации городского
округа «Город Йошкар-Ола» – главный
архитектор города Йошкар-Ола

Жен А.Н.

Исп. Овчинников И.С.



УТВЕРЖДАЮ:
Михайлов А.Н.
заместитель начальника управления архи-
тектуры и градостроительства – замести-
тель главного архитектора г. Йошкар-Ола.

А К Т
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ 27

«14» апреля 2011 года

Объект капитального строительства: производственно-складской корпус, литер - Ж,

расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, улица Шумалева, д. 1.

Комиссия в составе представителей:

Овчинников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля

Адианкова Г.А. - ведущий инженер отдела подготовки ИРД МУП «Архитектор»

Заявитель: - зам. директора по административно-хозяйственной части

Гайнуллин А.Р. - по доверенности 12АА 0050063 от 25.11.2010г.

установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы: монтаж и демонтаж некапитальных перегородок, пробивка дверного проема
2. Ремонтно-строительные работы выполнены: самостоятельно за счет собственных средств
(своими силами и средствами подраздел организации)
3. Наличие проектной документация: ООО АИМ «Артель»
4. В результате обследования установлено: в производственно-складском корпусе, литер - Ж произведены работы по монтажу и демонтажу некапитальных перегородок, пробивке дверного проема

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Считать предъявленные к приёмке ремонтно-строительные работы объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, улица Шумалева, дом 1, производственно-складской корпус, литер - Ж, заключающиеся в монтаже и демонтаже некапитальных перегородок, пробивке дверного проема, не затрагивающими конструктивные и другие технические характеристики надёжности и безопасности объекта капитального строительства.

Члены комиссии:



(Овчинников И.С.)

(Адианкова Г.А.)

(Гайнуллин А.Р.)



Федеральное
Бюро технической
инвентаризации

Кадастровый паспорт

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(для объекта недвижимого имущества)

Дата 30.03.2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 18:404:002:0005/001/0005

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Назначение: Склад

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Республика Марий Эл	
Район		
Муниципальная образование	Тип	городской округ
	Наименование	Город Йошкар-Ола
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Йошкар-Ола
Улица (проезд, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Шумелева
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	5	
Иное описание местоположения		

1.3. Основные характеристики: общая площадь 907,1 кв. м
(кв. м) (по плану) (без учета помещений)

степень готовности объекта незавершенного строительства

4. Назначение: склад

1.5. Этажность:

Количество этажей 1 количество подземных этажей:

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1990

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 12:05:0302006:0340

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: переиздирован: лист №16 от 15.02.2011 г., выключение №16 от 14.03.2011 г.

1.10. Информация об объекте недвижимости для целей налогообложения: объект недвижимости, кадастровый номер 12:05:0302006:0340, вид назначения использования склад, кадастровый номер 18:404:002:0005/001/0005

**Кадастровый паспорт
здания**

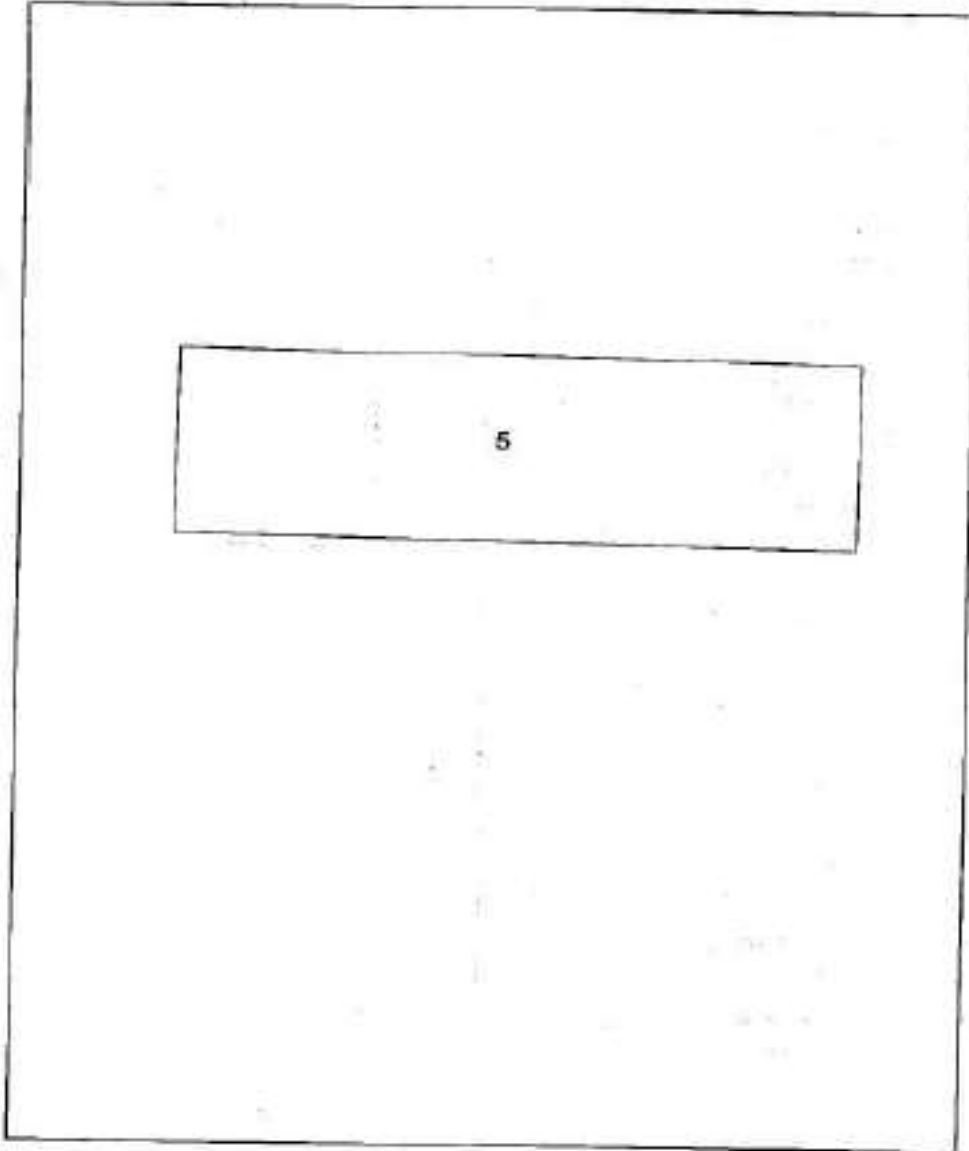
(для объектов недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 88:401:002:000453100:0005

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1: 500

Исполнитель (полное наименование организации)			А.Е. Бакланов (подпись, фамилия)
Начальник отдела (полное наименование организации)			Е.В. Шумков (подпись, фамилия)



**«ЙОШКАР-ОЛА» ОЛА ОКРУГ
АДМИНИСТРАЦИЙЫН
АРХИТЕКТУРА ДЕН ОПАМ
ТУЗАТЛЫМЕ ШОТЫШТО
УПРАВЛЕНИЙ**

424000 Йошкар-Ола, Советский урем, 173
тел. 55-63-54

10.03.2011 № 026/229

**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
«ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА»**

424000 Йошкар-Ола, ул. Советская, 173
тел. 55-63-54

Генеральному директору
Управляющей организации ООО «Одно»
Денисову Д.А.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 16
по выполненным ремонтно-строительным работам**

Управление архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», рассмотрев представленные Вами документы по выполненным ремонтно-строительным работам в здании склада, литер 5, расположенном по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1 сообщает следующее.

На основании акта обследования объекта капитального строительства № 16 от 15.02.2011г, установлено, что проведенные ремонтно-строительные работы не затрагивают конструктивные и другие технические характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.

Учитывая изложенное и в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдачи разрешения на выполненные виды ремонтно-строительных работ указанных в акте обследования № 16 от 15.02.2011г. не требуется.

Начальник управления архитектуры
и градостроительства – главный
архитектор города Йошкар-Олы

Исп. Лысенко А.Н.
тел. 41-65-49

Жен А. Н.

 УТВЕРЖДАЮ:
Михайлов А.И.
заместитель начальника – главный инженер
управления архитектуры и градостроительства
г. Йошкар-Ола

**АКТ
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ 16

«15» февраля 2011 года

Объект капитального строительства: Склад, литер 5,
расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1,
Комиссия в составе представителей:

Овчинников И.С. - начальник инспекции Градостроительного контроля

Лысенко А.Н. - ведущий специалист инспекции Градостроительного контроля

Гайнуллин А.Р. - юрист-консульт ООО «Одво»
установила:

1. Заявителем выполнены следующие ремонтно-строительные работы:

Возведение перегородок, устройство дверных и оконных проемов.

2. Ремонтно-строительные работы выполнены: хозяйством за счет собственных средств

(индивидуально и/или совместно с работами подрядной организации)


3. Наличие проектной документации: ООО АИМ «АРТЕЛЬ»

4. В результате обследования установлено: в здании склада проведены работы по возведению перегородки с устройством дверного проема, возведены перегородки с дверными и оконными проемами для устройства бытовых помещений.

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Считать предъявленные к приёмке ремонтно-строительные работы объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, город Йошкар-Ола, ул. Шумелева, д. 1, литер 5 возведение перегородок, устройство дверных проемов не затрагивающими конструктивные и другие технические характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.

Члены комиссии:

 (Овчинников И.С.)
 (Лысенко А.Н.)
 (Гайнуллин А.Р.)


15.02.2011

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
 (наименование органа государственной власти)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (Выписка из государственного кадастра недвижимости)
 № 1205/21010-1653

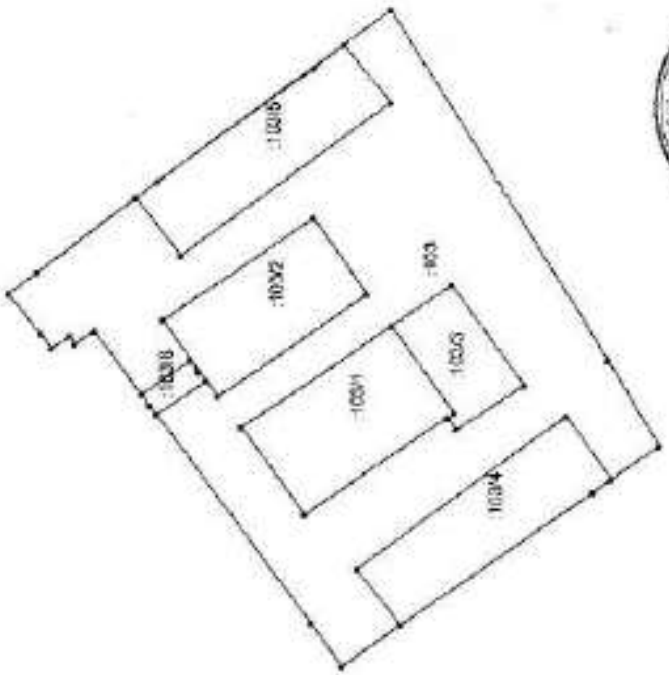
1	Кадастровый номер	12:05:0302016:103	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общие сведения								
4	Прежущие номера	12:05:0302006:359	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости					
5	04.09.2007							
7	Местоположение	Участок находится примерно в 15 м по направлению на юго-восток от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Респ. Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, дом 1						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельско-хозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, 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 земель государственного кадастра недвижимости
8.2	-							
9	Разрешение на использование: размещение производственных помещений							
10	Фактическое использование (характеристика деятельности): -							
11	Площадь: 10916,01 кв. м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 4653163,32	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв. м): 426,27	14	Местная	
15	Сведения о правах:							
Вид права		Права собственности			Субъект: субъект			
Индивидуальная собственность		ООО "Профаль-Про"			Доля: 100% (всего долей от 01.10.2007 № 61)			
Объем и отметки:		Кадастровый номер 12:05:0302016:103 реализован кадастровому номеру 12:05:03 02 016:0103. Присвоенный кадастровый номер 12:05:0302016:359 равнозначен кадастровому номеру 12:05:03 02 006:359. Кадастровый номер земельного участка 12:05:0302006:359 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:103, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл №48 от 05.12.2011 года (об утверждении и утверждении кадастрового координатных точек).						
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделок с объектами недвижимости	18.1	Номера образованных участков:	12:05:0302016:103				
	образованные земельные участки	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела	-				
	участки	18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком	-				

Семеник В. Н.
 (подпись)



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 12 июля 2010 г. № 1205/210/10-1853

1	2	3	4
Кодированный номер	Лист №	Всего листов	
12-05-0302016/103	2	3	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
5	Масштаб 1:1384		



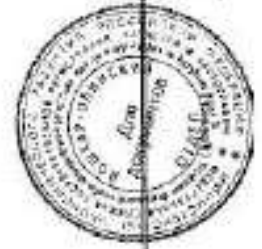
Степанов П. Н.
 (подпись)

М.П.

Земельный участок № 12-05-0302016/103
 (кадастровый номер)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 12 июля 2010 г. № 12/05/010/10-1653

1		2		3		4	
Кадастровый номер 12:05:03/02/016:103		Лист № 3		Всего листов 3		Лист, в пользу которого установлены обременения	
4							
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика	Лист, в пользу которого установлены обременения			
1	2	3	4	5			
1	1	1025	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:001 Часть земельного участка занята под жилищным жилым строением.				
2	2	684	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:002 Часть земельного участка занята под жилищным жилым строением.				
3	3	474	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:003 Часть земельного участка занята под жилищным жилым строением.				
4	4	1004	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:004 Часть земельного участка занята под металлическим строением.				
5	5	988	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:0103:005 Часть земельного участка занята под металлическим строением.				
6	6	82	Область земель, используемая в рамках хозяйственной деятельности в пределах охранной зоны трубопровода				



Семенов П. Н.
 (подпись)

Заместитель начальника Йошкар-Олинского филиала
 (подпись)

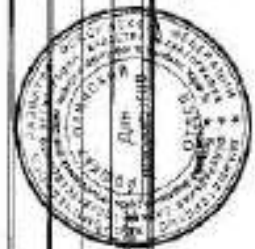
М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл
(далее - орган кадастрового учета)

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного кадастра недвижимости)
1 октября 2010 г. № 12019/212/10-1/06

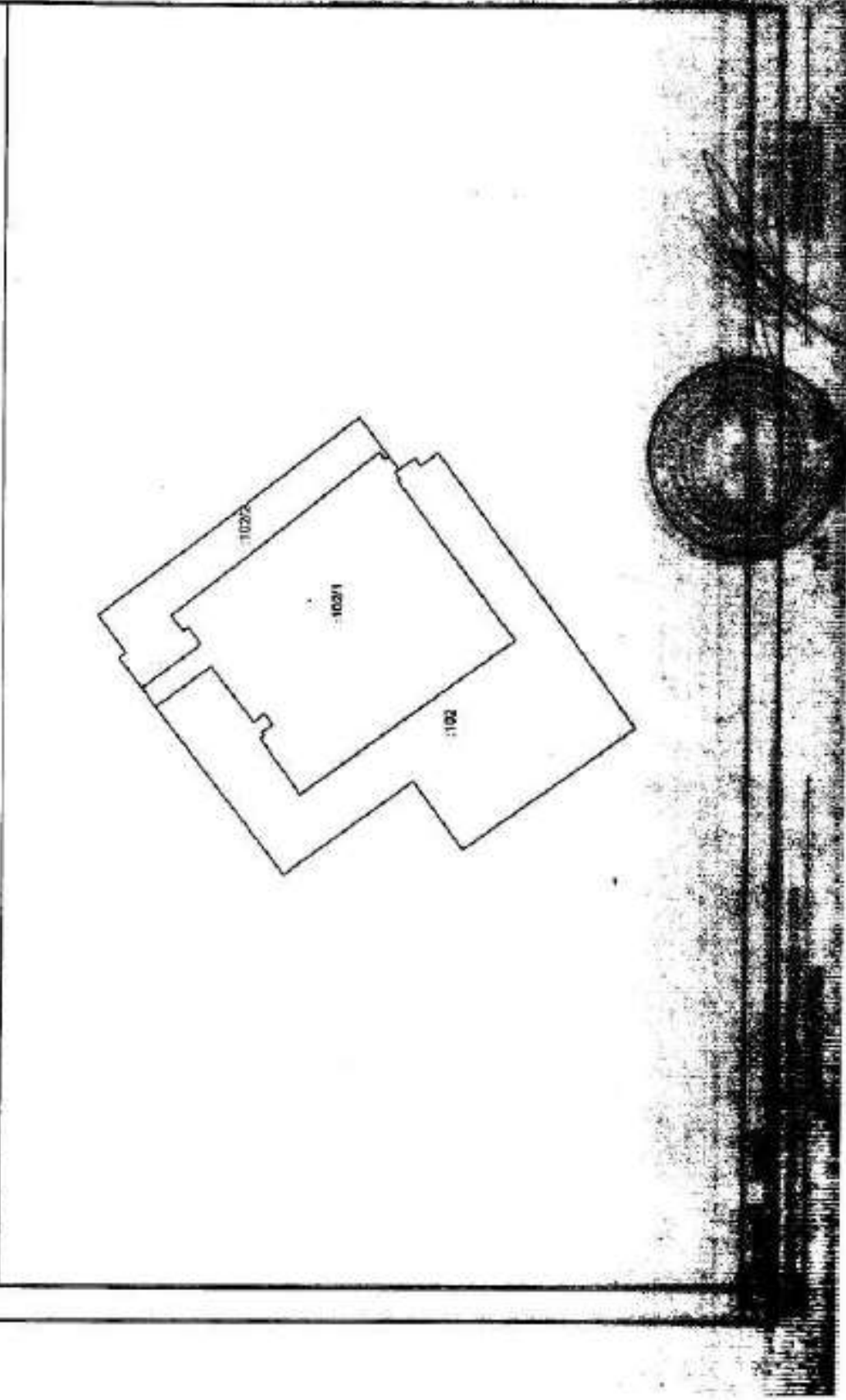
1	Кадастровый номер	12:05:0302016:102	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
Общая сведения								
4	Предельные номера:	12:05:0302016:349	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:					
5			6	04.09.2007				
7	Местоположение:	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Шумелева, дом 1						
8	Категория земель:							
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, 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	иные							
9	Разрешенное использование:	размещение производственных помещений						
10	Фактическое использование / характеристика деятельности:							
11	Площадь:	13	Кадастровая стоимость (руб.):	3477936,93	13	Удельная кадастровая стоимость (руб./м ²):	426,27	14
12	Площадь:	8159,00 ± 32,00 кв. м.	Местная					
Сведения о правах								
Вид права		Общие отметки						
Идентификация собственности		Правообладатель						
Общие отметки:		ООО "Каскад" Договор купли-продажи от 03.03.2006 № 1 Кадастровый номер земельного участка 12:05:0302016:349 изменен на кадастровый номер 12:05:0302016:102, согласно Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Марий Эл №48 от 05.12.2001 года (об утверждении материалов кадастрового зонирования). Предыдущий кадастровый номер 12:05:0302016:349 районирован кадастровому номеру 12:05:03 02 006:0349.						
17								
Дополнительные сведения								
18.1	Номера образованных участков:							
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:							
18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастрового участка:							
Заместитель начальника Йошкар-Олинского отдела Семешко П. Н. (подпись, фамилия)								



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
1 октября 2010 г. № 12:05/212/10-1766

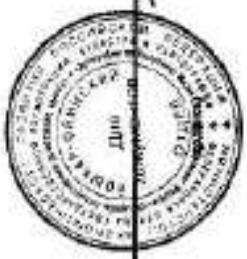
В.2

1	Кадастровый номер	12:05:0302016:102		
4	План (чурган, схема) земельного участка			
	2	Лист № 2	3	Всего листов 3



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.3
1 октября 2010 г. № 1205/02 0-1766

1		2		3		3	
Кадастровый номер 12:05:0302016:102		Лист № 3		Лист № 3		Всего листов 3	
4 Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристики	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	3			
1	1	3659	Объект недвижимости: 12:05:03 02 016:01:02:001 Часть земельного участка званья по колхозным исправам званьем.				
2	2	993	Объекту недвижимости: 12:05:03 02 016:01:02:002 Часть земельного участка званья под каменным ведром в званьем.				



Семшов П. Н.
(подпись, фото)

М.П.

Заместитель начальника Йошкар-Олинского отдела
(подпись, должность)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"ОМ-Консалт"

(г. Москва)

ИНН 7725779683

является членом

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, "4" февраля 2013 года

Регистрационный № 771185

ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000114

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «09» января 2017 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» Полное наименование юридического лица / ИНН юридического лица
ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь ООО «ОМ-Консалт» Полное наименование юридического лица Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда третьим лицам в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.-4.9. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>
ФРАНШИЗА	Не установлена <small>Цифрами и прописью</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «23» января 2017 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «24» января 2017г. по «23» января 2018г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут 00 секунд следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «09» января 2017 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«09» января 2017 г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	115191, Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, офис 503
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	115191, Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, офис 503
ИНН	7702283726	ИНН	7726779683
БИК	044525187	БИК	044525978
Расчетный счет	40701810400060000009	Расчетный счет	407028106220000039983
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АКБ «АБСОЛЮТ-БАНК» (ЗАО)
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810500000000978
Представитель Страховщика	 Страиж А. Д.	Представитель Страхователя	 Сидоренко М. С.
На основании	доверенности № 180/16 от 18.03.2016г.	На основании	Устава "ОМ-Консалт"
М.П.		М.П.	

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КРЮКОВ

Валентин Иванович

ИНН 711400326974

является членом

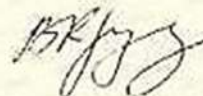
Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006.

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 16
января 2009 года №125

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01782

Дата выдачи 30 января 2009 года



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ V51277-0000085**

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «23» августа 2016 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Наименование филиала, адрес исполнительского филиала, телефон</small>
СТРАХОВАТЕЛЬ	Крюков Валентин Иванович <small>Полное наименование юр лица / ФИО физ лица</small>
ОЦЕНЩИК, ответственность которого застрахована	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь Крюков Валентин Иванович <small>ФИО</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам, при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <small>Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения, в соответствии с п.п. 4.7 - 4.9 Правил страхования.</small>
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>
Лимит ответственности по одному страховому случаю	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small>
ФРАНШИЗА	Не установлена. <small>Цифрами и прописью</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек. <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» сентября 2016 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «05» сентября 2016г. по «04» сентября 2017г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «23» августа 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«23» августа 2016 г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Крюков Валентин Иванович
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	300013, Тульская обл., г. Тула, ул. Зои Космодемьянской, д. 8, пом. 2
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	300013, Тульская обл., г. Тула, ул. Зои Космодемьянской, д. 8, пом. 2
ИНН	7702263726 КПП 997950001	Паспорт серия	70 15 номер 620070
БИК	044525187	Выдан	Выдан отделением УФМС России по Тульской области в Советском районе
Расчетный счет	4070181040006000000	Дата выдачи	30.10.2015 г.
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва		
Кор. счет	30101810700000000187		
Представитель Страховщика	 Стражиц А. Д.	Представитель Страхователя	 Крюков В. И.
На основании	доверенности № 180116 от 18.03.2016г. <small>для подписания договоров № 329</small>		

Обли аквилитер настолщелю Договора и Правил страхования полулщелю Условил страхования, изложенныел в Договоре и Правилах страхования, разлолены, и лонены.

ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ
МОСКОВСКОГО ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА «СИНЕРГИЯ»
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ» И
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

Регистрационный № 0251/13

Настоящим удостоверяет, что

Крюков Валентин Иванович

«31» октября 2013 г. прослушал семинар на тему:

**«ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ И БИЗНЕСА
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГОВ ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ»»**



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
143 (сто сорок три) листа

Печать/подпись _____

